



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Parecer Jurídico nº 415/2023

Assunto: Projeto de Lei nº 185/2022 – Institui o Plano Diretor Municipal de Valinhos e dá outras providências.

Autoria do Executivo – Mensagem 64/2022.

**À Comissão de Justiça e Redação,
Exmo. Sr. Presidente Vereador Gabriel Bueno.**

Trata-se de parecer jurídico relativo ao projeto em epígrafe que *“Institui o Plano Diretor Municipal de Valinhos e dá outras providências”*.

Ab initio, cumpre destacar a competência regimental da Comissão de Justiça e Redação estabelecida no artigo 38.¹

Outrossim, ressalta-se que a opinião jurídica exarada nesse parecer não tem força vinculante, sendo meramente opinativo não fundamentando decisão proferida pelas Comissões e/ou nobres vereadores. Nesse sentido é o entendimento do Supremo Tribunal Federal².

Considerando-se os aspectos constitucional, legal e jurídico, passa-se a **análise técnica** do projeto.

¹ “Art. 38. Compete à Comissão de Justiça e Redação manifestar-se sobre todos os assuntos entregues à sua apreciação, quanto ao seu aspecto constitucional, legal ou jurídico e quanto ao seu aspecto gramatical e lógico, quando solicitado o seu parecer por imposição regimental ou deliberação de um terço dos Vereadores da Câmara. § 1º É obrigatória a audiência da Comissão sobre todos os projetos que tramitem pela Câmara, ressalvados os que explicitamente tiverem outro destino por este Regimento. § 2º Concluindo a Comissão de Justiça e Redação pela ilegalidade ou inconstitucionalidade de um projeto, deve o parecer vir a plenário para ser discutido e somente quando rejeitado prosseguirá o processo.”

² “O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo. Nada mais é do que a opinião emitida pelo operador do direito, opinião técnico-jurídica, que orientará o administrador na tomada da decisão, na prática do ato administrativo, que se constitui na execução ex officio da lei. Na oportunidade do julgamento, porquanto envolvido na espécie simples parecer, ou seja, ato opinativo que poderia ser, ou não, considerado pelo administrador.” (Mandado de Segurança nº 24.584-1 - Distrito Federal - Relator: Min. Marco Aurélio de Mello – STF.)



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

A proposta em exame, no que tange à **competência municipal**, afigura-se revestida de constitucionalidade, pois por força da Constituição Federal os Municípios foram dotados de autonomia legislativa, que vem consubstanciada na capacidade de legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I, da CRFB), e de promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, da CRFB).

Nessa linha, a Lei Orgânica do Município de Valinhos estabelece:

*Art. 5º **Compete ao Município**, no exercício de sua autonomia, **legislar sobre tudo quanto respeite ao interesse local**, tendo como objetivo o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantir o bem-estar de seus habitantes, cabendo-lhe privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:*

(...)

*XXVI - **elaborar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado** e definir sua política de desenvolvimento urbano.*

(...)

*Art. 8º **Cabe à Câmara**, com a sanção do Prefeito, observadas as determinações e a hierarquia constitucional, suplementar a legislação Federal e Estadual e fiscalizar, mediante controle externo, a administração direta ou indireta, as fundações e as empresas em que o Município detenha a maioria do capital social com direito a voto, especialmente:*

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

XII - aprovar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

(...)

No que tange à **competência para deflagrar o processo legislativo** a propositura apresentada pela Prefeita atende a Lei Orgânica de Valinhos (art. 80, XXI), *in verbis*:

*Art. 80. **Compete privativamente ao Prefeito**, além de outras atribuições previstas nesta Lei Orgânica:*

(...)

*XXI - **apresentar à Câmara Municipal o projeto do Plano Diretor do Município***



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Nessa linha, encontramos decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo pela iniciativa privativa do Executivo para iniciar projeto que trata da revisão do Plano Diretor:

Ação Direta de Inconstitucionalidade. Artigos 9º, inciso IV, e 135, incisos VII e IX, ambos da Lei Complementar nº 2.866, de 27 de abril de 2018, do Município de Ribeirão Preto. Diploma que trata da revisão do Plano Diretor de referido Município. Dispositivos inseridos em lei de iniciativa exclusiva do Prefeito Municipal, por meio de emendas parlamentares. Artigo 9º, inciso IV: vício de inconstitucionalidade não verificado. Dispositivo que, apesar da questionável técnica redacional empregada, não acarreta aumento de despesa e guarda pertinência temática com as diretrizes e objetivos estabelecidos na legislação em que incluído. Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça nesse sentido. Respeito às regras dos artigos 180, II, e 181, §2º, ambos da CE. A análise do processo legislativo relacionado ao diploma em questão revela que foram satisfatoriamente atendidas as exigências constitucionais da participação popular e do planejamento técnico em matéria de lei que dispõe sobre desenvolvimento urbano. Precedente deste Colegiado relativo a hipótese similar. Inconstitucionalidade do artigo 135, incisos VIII e IX. Verificação. Excesso do poder de emenda exercido pela Câmara Municipal de Ribeirão Preto. Previsão do funcionamento ininterrupto das unidades de saúde de todos os distritos sanitários da municipalidade e da adoção das providências necessárias para que a mesma medida seja instituída no distrito de Bonfim Paulista. Inequívoco aumento de despesas. Impossibilidade. É inviável a introdução, em projeto de iniciativa de Poder diverso, de dispositivo que implique aumento de gastos. Inteligência do artigo 24, §5º, item 01, da CE. Precedentes do Plenário do STF e deste OE. Pedido julgado parcialmente procedente, convalidando-se, em parte, a liminar.

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2146772-68.2018.8.26.0000; Relator (a): Márcio Bartoli; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 03/04/2019; Data de Registro: 04/04/2019)

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI MUNICIPAL Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014, DE SOROCABA, QUE DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. 1. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI MUNICIPAL Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014, DE SOROCABA,



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PARÁGRAFO 2º, DO ARTIGO 86, COM A REDAÇÃO DADA PELA EMENDA Nº 128. NÃO CONHECIMENTO DESSA MATÉRIA. DISPOSITIVO QUE JÁ TEVE SUA INCONSTITUCIONALIDADE DECLARADA EM PRECEDENTE AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2085697-33.2015.8.26.0000, JULGADA EM 16.09.2015. CAUSA DE PEDIR ABERTA QUE NÃO JUSTIFICA O CONHECIMENTO DESTE TÓPICO DO PEDIDO. LITISPENDÊNCIA CARACTERIZADA. AÇÃO CONHECIDA PARCIALMENTE, PORQUANTO PREJUDICADO O EXAME DESTA QUESTÃO. 2. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL. PROCLAMAÇÃO. INCONSTITUCIONALIDADE DAS EMENDAS NÚMEROS 2, 32, 33, 60, 173, 174, 216 E 220. INOVAÇÕES PARLAMENTARES QUE, REALIZADAS DIRETAMENTE NO MAPA DE ZONEAMENTO, SEM A RESPECTIVA ALTERAÇÃO DE REDAÇÃO NO CORPO DA LEI, ACABARAM POR IMPEDIR O PREFEITO DO EXERCÍCIO DE SUA PRERROGATIVA DE VETO. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 28, PARÁGRAFO 1º, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL. A manobra legislativa, tendente a retirar do Poder Executivo sua prerrogativa de veto, não é nova. Em razão dessas manobras, conhecidas por 'Riders', 'Caudas' ou 'Penduricalhos', que obrigavam o Presidente da República a aprová-los em conjunto com a lei ou vetar toda a lei orçamentária é que se acabou criando o veto parcial. Na hipótese, o veto direto ao artigo 146, que faz referência aos Mapas, tornaria a lei inaplicável ou de muito difícil aplicação, obrigando o Prefeito a aprovar as alterações havidas ou rejeitar toda a norma. Circunstância inadmissível, diante da prerrogativa trazida pelo artigo 28, parágrafo 1º, da Constituição Estadual. 3. INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL. 3a. DISPOSITIVOS LEGAIS, ALTERADOS OU INCLUÍDOS POR EMENDAS PARLAMENTARES, QUE RESULTARAM EM ALTERAÇÕES DE PEQUENA EXTENSÃO, NÃO IMPACTAM O TEXTO ORIGINAL, POIS NÃO ACARRETAM SEVERA MUDANÇA DE ZONEAMENTO, APENAS ADEQUANDO OS IMÓVEIS À VOCAÇÃO LOCAL OU À SITUAÇÃO CONSOLIDADA, NÃO SÃO MATERIALMENTE INCONSTITUCIONAIS, PRINCIPALMENTE QUANDO SUBMETIDAS A AUDIÊNCIAS PÚBLICAS E CONSTATADA A AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AO PLANEJAMENTO URBANO. INOCORRÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO DO PROJETO. MERO APRIMORAMENTO DA PROPOSTA ORIGINAL, RESPEITADOS OS PRINCÍPIOS DA IMPESSOALIDADE, MORALIDADE, PUBLICIDADE, RAZOABILIDADE, FINALIDADE, MOTIVAÇÃO E INTERESSE PÚBLICO. ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO ARTIGO 111 DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL, BEM COMO AOS ARTIGOS 47, INCISOS II, XI E XIV, 180, 181 E 182, TAMBÉM DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO. CONSTITUCIONALIDADE DOS ARTIGOS 105, PARÁGRAFOS 8º, 9º, 11, 12, 14 E 125, PARÁGRAFO 7º, DECORRENTES DAS EMENDAS NÚMEROS 2, 60, 173, 216, 220. 3b. ALTERAÇÕES QUE ATINGEM A ESTRUTURA DO PROJETO ORIGINAL. INADMISSIBILIDADE. INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

VIOLAÇÃO AO DISPOSTO NOS ARTIGOS 47, INCISOS II, XI E XIV, 180, 181 E 182, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO: i. ARTIGO 105, PARÁGRAFO 2º. INCONSTITUCIONALIDADE. AMPLIAÇÃO DAS PERMISSÕES DE CONSTRUÇÃO DE TEMPLOS, INDEPENDENTEMENTE DO NÚMERO DE LUGARES QUE O ACOMPANHAM. RESTRIÇÃO AO PODER DE DIREÇÃO DO PREFEITO. PORTE DO TEMPLO QUE PODE REDUNDAR NA CRIAÇÃO DE POLO GERADOR DE TRÁFEGO INTENSO EM REGIÕES QUE NÃO O ADMITEM. INVASÃO DO PODER DE DIREÇÃO DA CIDADE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO (ARTIGOS 47, INCISOS II, XI E XIV, 180, 181 E 182, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO). ii. ARTIGO 105, PARÁGRAFO 10, ALTERA O ZONEAMENTO DE INDUSTRIAL PARA RESIDENCIAL. CLASSIFICAÇÃO DO PROJETO ORIGINAL PRESERVANDO A VOCAÇÃO INDUSTRIAL EM ATENDIMENTO A QUESTÕES AMBIENTAIS E DE SAÚDE PÚBLICA. ÁREA PRÓXIMA À CAVA MINERÁRIA E A ATERRO SANITÁRIO, VULNERÁVEL AOS RESÍDUOS RESULTANTES DE EVENTUAL ROMPIMENTO DO MACIÇO. EMENDA QUE ABARCA UM ÚNICO IMÓVEL. DISPOSITIVO QUE ALÉM DE VIOLAR O DISPOSTO NOS ARTIGOS 47, INCISOS II, XI E XIV, 180, 181 E 182, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO, AFRONTA TAMBÉM OS PRINCÍPIOS DA IMPESSOALIDADE E DA MORALIDADE. iii. ARTIGO 125, PARÁGRAFO 6º, POSSIBILITA A REDUÇÃO DA ÁREA MÍNIMA DOS LOTES CLASSIFICADOS NO ZONEAMENTO ZR2 E ZR3, CASO O EMPREENDEDOR OPTE PELA AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE LAZER DE 12% PARA 20%. REGRA ESTRUTURAL DO PLANO DIRETOR, QUE PERMITE O ADENSAMENTO POPULACIONAL, A REDUÇÃO DA PERMEABILIDADE DO SOLO, COM SOBRECARGA NA INFRAESTRUTURA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA E ESGOTO. INVASÃO DO PODER DE DIREÇÃO DA CIDADE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO (ARTIGOS 47, INCISOS II, XI E XIV, 180, 181 E 182, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO). iv. ALTERAÇÕES REALIZADAS DIRETAMENTE NO MAPA DE ZONEAMENTO, POR FORÇA DAS EMENDAS NOS 32 E 33. ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO, DE CHÁCARAS URBANAS, PARA ZR3. INADMISSIBILIDADE. ÁREA SITUADA EM MACROZONA COM GRANDES RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO – MGRO – PROTEÇÃO DE MANANCIASIS – BACIA DO CÔRREGO PIRAJIBU-MIRIM, QUE COLABORA PARA A CAPTAÇÃO DE ÁGUA DESTINADA AO ABASTECIMENTO. INVASÃO DO PODER DE DIREÇÃO DA CIDADE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO (ARTIGOS 47, INCISOS II, XI E XIV, 180, 181 E 182, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO). v. ALTERAÇÃO REALIZADA DIRETAMENTE NO MAPA DE ZONEAMENTO, PELA EMENDA Nº 174 - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE CORREDOR COMERCIAL (CCR2). SECRETARIA DE MOBILIDADE, DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS – SEMOB QUE APONTA A EXISTÊNCIA DE OUTROS CORREDORES PRÓXIMOS QUE ATENDEM A REGIÃO - PRETENSÃO AO ATENDIMENTO DE NECESSIDADE DE INFRAESTRUTURA DE MOBILIDADE EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

*EMPREENHIMENTOS EM FASE DE INSTALAÇÃO – ADMINISTRAÇÃO DA CIDADE QUE COMPETE AO PREFEITO. INVASÃO DO PODER DE DIREÇÃO DA CIDADE DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO (ARTIGOS 47, INCISOS II, XI E XIV, 180, 181 E 182, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO). INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL DO DISPOSTO NOS PARÁGRAFOS 2º (COM A REDAÇÃO DADA PELA EMENDA Nº 68), E 10º (COM A REDAÇÃO DADA PELA EMENDA Nº 34), DO ARTIGO 105, BEM COMO DO PARÁGRAFO 6º, DO ARTIGO 125 (COM A REDAÇÃO DADA PELA EMENDA Nº 24) E DAS ALTERAÇÕES NO MAPA DE ZONEAMENTO DECORRENTES DAS EMENDAS NÚMEROS 32, 33 E 174. **Dispositivos legais, alterados ou acrescidos por Emendas ao Plano Diretor, e que apenas aperfeiçoam o Projeto Original, mantendo, contudo, a pertinência temática, a estrutura pretendida pelo Administrador e decorrente dos estudos técnicos, não maltratam o Princípio da Reserva da Administração. Aqueles outros, no entanto, que avançam sobre esses critérios e impõem nova conformação da Cidade, alteram as regras do próprio zoneamento, ou incorrem em necessidade de alterações na infraestrutura, acabam por violá-lo, incorrendo em inconstitucionalidade. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE, NA PARTE EM QUE CONHECIDA.***

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2138826-16.2016.8.26.0000; Relator (a): Amorim Cantuária; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 01/02/2017; Data de Registro: 02/02/2017)

No concernente ao plano diretor a Constituição Federal, Constituição do Estado de São Paulo e Lei Orgânica do Município de Valinhos estabelecem:

- **Constituição Federal**

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

• **Constituição do Estado de São Paulo**

Artigo 180 - *No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:*

I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

III - a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;

IV - a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;

V - a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;

VI - a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;

VII - Declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.

- Inciso VII declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.

a) *Declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.*

- Alínea "a" declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

b) Declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.

- Alínea "b" declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.

c) Declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.

- Alínea "c" declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.

§1º - *Declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.*

- § 1º declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.

§2º - *Declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.*

- § 2º declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.

§3º - *Declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.*

- § 3º declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.

§4º - *Declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal.*

- § 4º declarado inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal nos autos da ADI nº 6602.

Artigo 181 - *Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.*

§1º - *Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal.*

§2º - *Os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias.*

§3º - *Os Municípios estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamentos irregulares.*

§4º - *É vedado aos Municípios, nas suas legislações edilícias, a exigência de apresentação da planta interna para edificações unifamiliares. No caso de reformas, é vedado a exigência de qualquer tipo de autorização administrativa e apresentação da planta interna para todas as edificações residenciais, desde que assistidas por profissionais habilitados. (NR)*



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

- § 4º acrescentado pela Emenda Constitucional nº 16, de 25/11/2002.

• Lei Orgânica do Município de Valinhos

Art. 87. *O Município iniciará o seu processo de planejamento, elaborando o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, no qual considerará, em conjunto, os aspectos físicos, econômicos, sociais e administrativos.*

Parágrafo único. *O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado deverá ser adequado aos recursos financeiros do Município e às suas exigências administrativas.*

Art. 157. *No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurará:*

(...)

VIII - a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, conforme diretrizes gerais fixadas na Constituição Federal;

(...)

Art. 158. *O Município estabelecerá em seu Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, de conformidade com suas diretrizes, as normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, arruamento, edificações, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.*

§ 1º *O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado deverá considerar a totalidade do território do Município.*

§ 2º *O Município estabelecerá critérios para regularização e urbanização de assentamentos de loteamentos irregulares, existentes à data da publicação da presente lei.*

§ 3º *O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado fixará critérios que assegurem a função social da propriedade imóvel, especialmente no que concerne a:*

I - acesso à propriedade e à moradia para todos;

II - regularização fundiária e urbanização específica para áreas ocupadas por população de baixa renda, existentes à data da publicação da presente Lei;

III - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IV - preservação do valor da propriedade evitando e corrigindo distorções;

V - adequação do direito de construir às normas urbanísticas;

VI - estabelecer servidões administrativas necessárias aos seus serviços;



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - as desapropriações de imóveis urbanos e rurais serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º Ao Município compete, através da Secretaria de Transportes e Serviços Urbanos, com a participação do Conselho Municipal de Trânsito, regulamentar, orientar e disciplinar o trânsito.

Art. 159. *É facultado ao Município, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

I - parcelamento ou edificação compulsórias;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 182. *São consideradas áreas de proteção permanente, e serão identificadas e delimitadas no Plano Diretor:*

I - as várzeas;

II - as nascentes, os mananciais e matas ciliares;

III - as áreas que abriguem exemplares raros da fauna e da flora, bem como aqueles que sirvam como local de pouso ou reprodução de migratários;

IV - as paisagens notáveis;

V - as estabelecidas por lei.

Parágrafo único. *As áreas de proteção mencionadas no caput, somente poderão ser utilizadas na forma da lei, em concordância com a coletividade, dentro das condições que assegurem a preservação do meio ambiente.*

Por seu turno a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), regulamentando os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece as diretrizes gerais da política urbana:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres naturais; ~~(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).~~

h) a exposição da população a riscos de desastres. [\(Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. [\(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. [\(Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015\)](#)

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação,



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. [\(Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018\)](#)

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. [\(Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022\)](#)

Dentre as diretrizes constantes do Estatuto da Cidade destacamos a necessidade da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; a publicidade e acesso aos documentos e informações produzidos e promoção de audiências públicas e debates:

Art. 2º *A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

(...)

II- gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(...)

Art. 40. *O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.*

(...)

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

*I- a promoção de **audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;***

*II- a **publicidade** quanto aos documentos e informações produzidos;*

*III - o **acesso** de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.*

(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Neste aspecto, ressaltamos a devida observância das referidas diretrizes pela Comissão de Sistematização, constituída pelo Ato nº 15, de 1º de novembro de 2022, destinada à análise do Projeto de Lei que institui o Plano Diretor Municipal de Valinhos (PL 185/2022) e Lei de Uso e Ocupação do Solo de Valinhos (PL 186/2022), por meio de 03 (três) audiências públicas, diversas reuniões e contribuição das associações representativas de segmentos da comunidade, sendo todas as informações e documentos divulgados no sítio oficial da Câmara³⁴⁵.

Nesse sentido, segue acórdão proferido pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*Direta de Inconstitucionalidade. Leis Complementares nº 1005/2018, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana, e 1006/2018, que instituiu o Uso e Ocupação do solo. Direito Urbanístico. Participação popular no desenvolvimento urbano. Necessidade de realização de debates, audiências e consultas públicas no processo de elaboração do Plano Diretor do Município e no processo de elaboração de lei que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo do Município. Gestão democrática da cidade. Ocorrência de efetiva participação popular e publicidade da data da audiência pública. O tempo decorrido entre a divulgação da data das audiências públicas e sua realização não permitem a declaração da inconstitucionalidade das leis, eis que **comprovado o amplo debate das leis com a participação popular e de entidades representativas**. Apresentação de emendas aos projetos de lei. Ocorrência de emendas após audiências públicas não obriga nova realização de audiência pública para discussão popular. **Parâmetros mínimos seguidos para aprovação. Ausência de disciplina constitucional (e infraconstitucional) acerca da forma da participação da comunidade. Audiência pública realizada antes da aprovação final do projeto de lei que proporcionou razoável discussão da matéria pela população local. Ausência de violação aos princípios da participação popular, da publicidade, da transparência, da moralidade, impessoalidade.** Pedido subsidiário de declaração de inconstitucionalidade dos artigos 121, 122, 123, 124 e 130, da Lei*

³ <https://www.camaravalinhos.sp.gov.br/?module=relatorio&id=10>

⁴ <https://www.camaravalinhos.sp.gov.br/?module=relatorio&id=12>

⁵ <https://www.camaravalinhos.sp.gov.br/?module=relatorio&id=13>



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Complementar Municipal nº 1.006/2018. A ação direta de inconstitucionalidade analisa a norma em tese e seu contraste com norma constitucional. A outorga onerosa de alteração de uso – OOAU é instrumento legal de política urbana, da qual pode o Município se valer para sua auto-administração, seguindo os requisitos legais. Impossibilidade da análise de fatos e dados nesta sede. A matéria será analisada na ação civil pública em trâmite perante a Câmara de Direito Público deste E. Tribunal. Ação improcedente, afastada a matéria preliminar.

(TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2138862-19.2020.8.26.0000; Relator (a): Damião Cogan; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 26/10/2022; Data de Registro: 11/11/2022)

Do mesmo modo, o Estatuto da Cidade estabelece o conteúdo mínimo do plano diretor:

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. *Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. (Incluído pela Lei nº 12.983, de 2014)

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei no 9.433, de 8 de janeiro de 1997. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

As disposições referidas nos incisos I e II do art. 42 do Estatuto da Cidade estabelecem:

“Art. 5º *Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.*

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.”

“Art. 25. *O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.*

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.”

“Art. 28. *O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.*

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.”

“Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.”

“Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)”

“Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.”

Em seguimento, cumpre acrescer que o Ministério Público do Estado de São Paulo, nos autos do processo SEI nº 29.0001.0026484.2018-24, por meio do SETEC MAHUAC Meio Ambiente, Habitação, Urbanismo e Acessibilidade, do CAEX - Centro de Apoio Operacional à Execução, exarou o Parecer Técnico nº 8027473⁶ referente à minuta de revisão do Plano Diretor de Valinhos, no qual consta a seguinte observação:

(...)

Analisando formalmente o conteúdo da minuta do plano diretor quanto ao atendimento do conteúdo mínimo do Estatuto da Cidade, conclui-se que não existe regramento para o direito de preempção, o mapa de macrozoneamento constante na minuta não contém a demarcação do novo perímetro urbano, nem a demarcação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social).

Cabe observar que o artigo 44 explana que a MCU (Macrozona de Consolidação Urbana) coincide com o perímetro urbano do município, mas isso está exposto somente no texto e não no mapa de macrozoneamento.

(...)

Extraímos do referido parecer do CAEX algumas outras ponderações:

A. *“No caso em tela, o Plano de Manejo - Área de Proteção Ambiental Municipal (APA) Serra dos Cocais foi elaborado pela empresa GeoBrasilis Consultoria, Planejamento, Meio Ambiente e Geoprocessamento Ltda., emitido em 13 de junho de 2019, contendo 269 páginas (GeoBrasilis, 2019). **Embora este documento contenha um extenso conteúdo de caracterização do Município como um todo e da área da APA,***

⁶ Disponível em:

https://www.camaravalinhos.sp.gov.br/content/relatorio/plano_diretor/Parecer%20CAEX%20Plano%20Diretor%20ok.pdf.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

mais especificamente, sobre diversos aspectos; sociais, econômicos e ambientais; ainda cabe a formulação de regramentos complementares contemplando as diretrizes necessárias para assegurar o desenvolvimento sustentável da região frente ao crescimento populacional do município.

Ainda que esta seja uma demanda importante, a ausência de regramentos mais detalhados, conforme mencionado, não legitima uma concepção de Plano Diretor que desconsidere a relevância ecológica e os propósitos fundamentais que levaram à criação da APA, a exemplo de estabelecimento de macrozonas que não demonstrem sua compatibilidade com a manutenção e melhoria da qualidade ambiental.

Adicionalmente, é fundamental que seja instituído o Conselho Gestor da UC12 para acompanhar a gestão da APA visando assegurar o desenvolvimento sustentável e a conservação da biodiversidade e dos recursos hídricos.” (páginas 19/20)

B. *“Ao longo de todas estas tramitações, foram apontados em oficinas e nas audiências públicas, conforme documentação analisada, muitos argumentos contrários à diferentes aspectos relativos à revisão do plano diretor como um todo e que, no mínimo, levantaram dúvidas não suficientemente esclarecidas pelo poder público.*

A última audiência pública ocorreu em 6 de agosto de 2022. Em sua ata17, é possível verificar as principais preocupações da população com relação à nova minuta de Lei, que coincidem com solicitações das oficinas e audiências anteriores:

- *Insuficiência dos recursos hídricos para a cidade atual e futura;*
- *expansão urbana extensa e sem justificativa;*
- *permissão de ocupação de áreas distantes da infraestrutura existente na mancha urbana consolidada;*
- *insuficiência dos sistemas de drenagens, alta impermeabilização do solo e as recorrentes enchentes na área central do município;*
- *falta de aproveitamento dos vazios urbanos existentes na mancha urbana consolidada;*
- *falta de regulamentação da APA Serra dos Cocais;*
- *preocupação com os possíveis e variados usos do solo permitidos dentro dos limites da APA Serra dos Cocais*
- *preservação e regulamentação das áreas rurais agrícolas e turísticas e;*
- *preservação, proteção e ampliação das nascentes, mananciais e áreas verdes existentes.” (páginas 26/27)*

C. *“A minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo delimita ZEIS na área do Marielle Vive e no Bairro Biquinhas. Cabe destacar que a MCU/ZEIS onde está localizado o Marielle Vive está inserida dentro da APA Serra dos Cocais. Apesar da Prefeitura argumentar não ter intenção de indução de urbanização na interligação Valinhos/Itatiba e da dificuldade de implantação de infraestrutura no local distante da mancha urbana existente, gravou MDOs e ZEIS ao longo da estrada. Se por um lado há necessidade de*



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

reconhecer usos e ocupações existentes neste setor e as melhorias a serem realizadas, por outro lado os objetivos do macrozoneamento e zoneamento no local devem evitar a expansão urbana e garantir a proteção ambiental.” (página 28)

D. *“Outro ponto de contribuição popular (protocolo RPD-519/2022), sobre esta mesma região foi em relação à AEDE 2 (Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico 2) ao longo da Estrada Valinhos - Itatiba (Estrada do Jequitibá). Questiona-se a existência de estudos, parâmetros e critérios técnicos para a criação desta AEDE. Destaca-se que a estrada tem caráter turístico, é de difícil circulação, possui traçado sinuoso e aclives acentuados em função do relevo de serras, possui pista simples, dentre outros.*

Outro ponto contrário a esta AEDE são as restrições ambientais da região, devendo prevalecer a preservação da paisagem, com seus remanescentes de vegetação e demais recursos naturais existentes no local. Do ponto de vista do planejamento urbano, deve-se destacar que nesta região há presença apenas de bairros pouco densos e distantes, aspectos que desfavorecem a expansão urbana para estes lados, sob riscos de graves deseconomias urbanas precipitadas por vazios urbanos.” (página 29)

E. *A minuta atual do plano diretor contradiz a resposta da Prefeitura ao explanar, em seu artigo 44, que a MDO é uma macrozona de expansão urbana:*

Art. 44. O território do município passa a ser compartimentado em cinco Macrozonas, delimitadas no Anexo I – Mapa Macrozoneamento, organizadas em:

I - Macrozona de Consolidação Urbana (MCU);

II - Macrozonas de expansão urbana, sendo esta: a) Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO).

III - Macrozonas rurais, a saber:

a) Macrozona de Proteção dos Mananciais (MPM);

b) Macrozona de Conservação do Ambiente Natural (MCAN); e

c) Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS).

Sendo assim, as áreas de MDO não são rurais como descritas pelo município na resposta; são de expansão urbana. A minuta também contraria a resposta quanto ao “aumento de área urbana estimado em 1,26 km² (acréscimo de 1,7%”. O cálculo desse aumento não considera a área de expansão urbana, apenas compara a MCU da minuta proposta com a macrozona urbana do plano diretor atual (2004).

Considerando a área de expansão urbana (MDO's), o aumento da área urbana será de 15,75 Km², que somado aos 1,26 Km² informados pela Prefeitura gera um valor de 17,01 Km², ou seja, um acréscimo de 22,2% em relação à macrozona urbana do plano diretor atual (2004). (páginas 31/32)

F. *A Região da Fazenda Fonte Sônia, de valor turístico e histórico, foi muito citada nos comentários, sendo a grande maioria deles desfavorável a urbanização desta área e contra a construção de condomínios residenciais. Sugerem que a área seja transformada em parque público aberto a pesquisas e projetos de educação ambiental e área de preservação, devido a sua importância de manancial, com manutenção e recarga de recursos hídricos.*

[...]



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

A prefeitura alega que as áreas do hotel e lagos da Fazenda Fonte Sonia foram definidas como Área Estratégica de Intervenção Prioritária (AEIP1), podendo ser revertidas para uso público. As demais áreas da fazenda foram alocadas como Macrozona de Desenvolvimento Orientado, com ocupações de baixa ou baixíssima densidade, coeficiente de permeabilidade mínimo de 50%, cobertura vegetal obrigatória de 25% e lotes mínimos de 1000m². A ocupação de áreas determinadas como MDO serão objeto de estudos e aprovações, devendo promover qualquer infraestrutura necessária. O pagamento da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS) será revertido para infraestrutura urbana. (páginas 32/33)

G. A população pede a priorização da regulamentação da APA da Serra dos Cocais, preferencialmente com revisão dos seus limites para adequação para uma área maior e com a criação do Conselho Gestor e Plano de Manejo.

Embora junto ao diagnóstico, tenha sido anexado um grande estudo para a revisão da área de tombamento da Serra dos Cocais, este ponto não foi mencionado na minuta do Plano Diretor em nenhum aspecto. Tampouco menciona-se a implantação de um conselho gestor para a APA. Diante dos questionamentos da sociedade, embora o plano de manejo tenha sido elaborado em 2019, parece que não foi devidamente divulgado, além de ter um conteúdo fraco, com falhas nas proposições de zoneamento e gestão do território. (páginas 33/34)

H. Um dos comentários de um contribuinte expõe que foi realizado em 2016, com o patrocínio do DAEV, um levantamento das nascentes cadastradas no município de Valinhos. Foi identificado o desequilíbrio hídrico, com um grande número de nascentes mortas, demonstrando, o efeito negativo da urbanização sobre as nascentes. Portanto, é imperativo promover a preservação e recuperação de nascentes nas áreas rurais, bem como deve haver projetos/ações previstos para o reflorestamento das matas ciliares dos rios. A revisão do Plano Diretor deve contemplar projetos e priorizar a diversificação das fontes de recursos hídricos, protegendo e recuperando os mananciais existentes, com ações que visem reduzir a dependência de mananciais externos. Adotar medidas, tanto para impedir o aumento da impermeabilização do solo, como para reverter a impermeabilização já existente, de forma a reter a água das fortes chuvas do verão direcionando-a, o máximo possível, para o subsolo, para recarga das bacias hídricas. É preciso prever projetos/ações para minimizar ou até estancar, através da modernização da rede, a perda de água tratada no município que hoje é de 36%, conforme informações do DAEV.

A prefeitura coloca como uma das soluções para o problema de abastecimento hídrico da cidade a captação de outorga existentes do Atibaia e preservação dos mananciais internos com detalhamento a ser elaborado no Plano Municipal de Saneamento. Na realidade, a solução para os problemas hídricos, ou para minimizá-los, envolvem ações de infraestrutura, de gestão hídrica e institucionais, as quais são discutidas no capítulo 3.3. (páginas 34/35)

I. Muitas mensagens foram contra a criação de MDO, devendo deixar essas áreas como rurais. Visto que a possibilidade de transformar seu uso para urbano com pagamento da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS) cria a possibilidade do interesse econômico subjugar os interesses da comunidade, dando aos empreendedores o controle



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

da expansão urbana do município. Pois, se eles apresentarem documentos minimamente críveis, ainda que essencialmente incorretos e pagarem as outorgas, não haverá argumentos para impedir o seu empreendimento.

Independente das críticas da sociedade, as MDOs foram mantidas em grande extensão e espalhadas ao longo do território municipal. Sendo acobertada como se fossem área rural, mas tendo possibilidade de uso claramente urbano, com adensamento populacional e permeabilização do solo, visando interesses específicos de empresários e loteadores.

A introdução do plano diretor proposto fala em desenvolvimento sustentável e turismo, mas o discurso se mostra diametralmente oposto às ações propostas. É um plano incoerente, que confunde desenvolvimento com expansão urbana. A prefeitura não se manifestou sobre este questionamento. (página 35)

J. Críticas à expansão da Zona Industrial (ZDE) para o bairro do Macuco. Consequências: barulho, poluição do ar, da água e do solo, aterro de nascentes, contaminação da produção agrícola, disseminação de doenças aos moradores etc. Estradas rurais que não suportam o trânsito e estacionamento de veículos pesados, agravado pela falta de manutenção destas estradas.

Prefeitura alega que a implantação de novas empresas está condicionada ao processo de licenciamento, com implementação de medidas mitigadoras e adequação de infraestrutura. (página 35)

K. A ausência de um diagnóstico mais preciso e atualizado da realidade habitacional do município dificulta o entendimento das propostas sobre o tema.

Sobre as características físicas e bióticas do município, foi realizado um texto descritivo, com informações genéricas, que não faz relações para justificar os tipos de zoneamentos e ocupação do território proposto no plano diretor. Além disso, em alguns casos, as informações apresentadas no diagnóstico não são refletidas nas propostas do plano diretor, se mostrando incoerentes, como em alguns casos exemplificados a seguir. (páginas 53/54)

L. As características de relevo apresentada no diagnóstico, reproduzida abaixo, coloca que os níveis de fragilidade potencial na região em estudo são classificados como médio e alto e, mesmo assim, não se levou em consideração para definir o padrão de adensamento da ocupação nas áreas de MDO (Macrozona de Desenvolvimento Orientado), que todavia estão sem uso antrópico urbano e que poderiam permanecer preservadas para evitar os processos erosivos, perda da biodiversidade e manter ou melhorar a qualidade das drenagens preservando suas APPs, contribuindo para a recarga hídrica.

(...)

No trecho localizado em Valinhos, já a jusante da área urbana de Vinhedo, o Ribeirão dos Pinheiro apresenta cerca de 14 km de extensão e diversos tributários, como os ribeirões da Samambaia, do Jardim, Ponte Alta, córregos Jurema, da Invernada, Matias e São José. Por conta das ocupações urbanas, estima-se que os tributários situados na margem esquerda apresentam piores condições que os da margem direita, onde



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

predominam áreas rurais e preservadas. (pg. 54 do documento do prognóstico) Parte destas áreas rurais e preservadas citada da descrição do Ribeirão dos Pinheiros, estão ameaçadas com a criação das MDO's (Macrozonas de Desenvolvimento Orientado), que permitirão a ocupação urbana e, conseqüentemente, a degradação dos cursos d'água presentes nos locais.

Os trechos acima foram retirados do diagnóstico e, mesmo sendo constatado a fragilidade ambiental da qualidade do curso d'água, que se deteriora na medida que atravessa o perímetro urbano de Valinhos, não foram expressas no plano diretor diretrizes para sua recuperação, pelo contrário, a maioria das áreas a serem transformadas de rurais para expansão urbana (MDO) estão dentro da bacia do Ribeirão Pinheiros, o que irá contribuir ainda mais para aumentar sua degradação ambiental. (páginas 54/55)

M. Sobre a cobertura vegetal do município, o diagnóstico cita apenas o Inventário Florestal (IF, 2009) que indica a existência de 1.756 hectares de Floresta Ombrófila Densa (FOD), que representa 11,8% de território total, que pertence ao bioma Mata Atlântica. Encontram-se distribuídas em pequenos fragmentos por todo o município, porém maiores e mais numerosos na região leste, onde se encontra a Áreas de Proteção Ambiental da Serra dos Cocais. (pg. 69).

Não cita as áreas de Reserva Legal existentes, assim como as Áreas de Preservação Permanente. Não apresenta nenhum cálculo ou valores dos déficits de preservação dessas áreas, tampouco expõe formas de recuperar este passivo ambiental.

Diante destas constatações, podemos considerar que o diagnóstico contratado foi um documento deficiente por não trazer um conteúdo mais realista e crítico da situação do município sobre diversos aspectos relevantes para a tomada de decisão e planejamento do porte de um Plano Diretor. Assim, também não foi um documento adequado para subsidiar a discussão pública sobre o plano diretor, não apresentando à população um conteúdo suficiente e adequado para que os cidadãos refletissem e tivessem melhor possibilidade de criticar ou sugerir alterações nas propostas do Plano Diretor apresentadas pela prefeitura, ficando o processo participativo prejudicado. (páginas 54/55)

N. A minuta de revisão do Plano Diretor não estabelece metas progressivas de atendimento à demanda de água potável e não detalha os aspectos do déficit hídrico municipal. (página 62)

O. Cabe observar que os limites das zonas em geral foram mal traçados, ocasionando a impressão de que não foram cuidadosamente analisados para sua definição (página 69)

P. A criação das MDO's (Macrozonas de Desenvolvimento Orientado), como citado ao longo de todo o Parecer Técnico, conflita com a vontade da maioria das solicitações durante o processo participativo, com o diagnóstico, com os princípios e diretrizes da minuta e com a legislação federal urbanística. (página 71)

Q. Como citado anteriormente, não há demarcação de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) na minuta do plano diretor, o que entra em conflito com o Estatuto da



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Cidade, que exige essa demarcação como parte dos requisitos para a expansão urbana.

(...)

A Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo propõe a implantação de sete ZEIS (Zona de Interesse Social), sendo três ZEIS de áreas ocupadas para regularização e quatro ZEIS de vazios para construção de habitação de interesse social. A ZEIS 1 e a ZEIS 2 se diferenciam por parâmetros urbanísticos.

Entretanto, observa-se as ZEIS estão todas demarcadas nas franjas da mancha urbana ou ainda no meio da área rural, desconectadas da área urbana. Ou seja, áreas de ocupação descontínua, sem infraestrutura urbana instalada previamente e compostas por grandes glebas. Isso acaba por promover a concentração do uso residencial e a segregação de segmentos sociais de mais baixa renda, assim como ampliar a necessidade de transporte para os locais de concentração de emprego e renda – o que se contrapõe aos objetivos da própria ZEIS e do PD.

Além disso, a definição de um objetivo único para as ZEIS, ignorando as distinções entre áreas já ocupadas e não ocupadas, com ou sem infraestrutura, em área urbana ou em contexto rural, é equivocada pois as características e objetivos para estes locais são distintos, não envolvendo necessariamente a “promoção de habitação de interesse social” como definido na LUOS. Os objetivos podem estar atrelados ao reconhecimento do direito à moradia, à melhoria urbano-ambiental, à possibilidade de continuidade da produção rural, entre outras especificidades que o diagnóstico qualificado poderia implicar. A área da Biquinha, por exemplo, corresponde a ocupação precária, que não dispõe de infraestrutura (como definido nas ZEIS) e que se iniciou há mais de 10 anos e que necessitaria de urbanização e melhorias habitacionais; enquanto o acampamento Marielle Vive, que também não dispõe de infraestrutura, destina-se à produção agroecológica e à moradia, como um “núcleo urbano de produção rural isolado”.

Nesse sentido, a demarcação das ZEIS no PD 2022 está inadequada, desarticulada da realidade das áreas e dos objetivos pretendidos para cada uma delas. Não se observa uma correspondência entre a criação de novos territórios para produção habitacional e os documentos de diagnóstico do município com relação ao déficit e à demanda habitacional futura. (páginas 71/72)

R. *Considerando o que dispõe o artigo 42-B do Estatuto da Cidade, verificou-se na minuta do PD que foi proposta a expansão urbana com o nome de Macrozona de Desenvolvimento Orientado, áreas do mapa de macrozoneamento em tons de amarelo e marrom.*

Analizando o conteúdo da minuta do plano diretor, conclui-se que o mapa de macrozoneamento constante na minuta não contém a demarcação do novo perímetro urbano e nem a demarcação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), exigência do artigo 42-B do Estatuto da Cidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Cabe observar que o artigo 44 explana que a MCU (Macrozona de Consolidação Urbana) coincide com o perímetro urbano do município, mas isso está definido apenas no texto e não no mapa de macrozoneamento.

Cabe reiterar que não há um diagnóstico sobre a quantificação de vazios urbanos no município, cálculo necessário para definir a necessidade da expansão urbana de Valinhos. Além disso, a ocupação proposta pelo plano induz a expansão urbana para locais distantes da cidade infraestruturada.

Em cálculo demonstrado anteriormente na análise do processo participativo, considerando a área de expansão urbana (MDO's), o aumento da área urbana será de 17,01 Km², um acréscimo de 22,2% em relação à macrozona urbana do plano diretor atual (2004).

De acordo com informação fornecida pela Prefeitura Municipal de Valinhos e pela GeoBrasilis:

☒ A demanda de crescimento da cidade para os próximos 10 anos (empresas, hotéis, galpões, lazer, comércio, habitação) é de 13,11 Km²;

☒ A área de potenciais vazios urbanos com alguma possibilidade para uso e ocupação é de 2,37 Km².

Utilizando os potenciais vazios urbanos, a demanda de crescimento do município seria de 10,74 Km², uma área de 6,27 Km² a menos do que a de 17,01 Km² proposta na minuta analisada. Cabe observar que nem o diagnóstico, nem a minuta do plano diretor consideraram um número específico de densidade populacional e não apontaram a infraestrutura na qual a expansão urbana estaria amparada.

Esse número contradiz o diagnóstico e os objetivos da minuta do plano diretor de Valinhos e não responde à maioria das solicitações da população como já citado anteriormente na análise da participação popular. É contraditório também a menção da utilização de DOTS (desenvolvimento orientado ao transporte) que objetiva o adensamento das áreas urbanas, enquanto a proposta prevê o espraiamento urbano de baixa densidade e a expansão dispersa do urbano sobre o rural. (páginas 74/76).

S. *Diante desta constatação, chama a atenção que no bairro do Macuco, na atual proposta de plano diretor, um trecho do bairro foi reclassificado como Macrozona de Consolidação Urbana. Contudo esta área é composta por sítios com produção agrícola, provavelmente de frutas, como pode ser vista na imagem de satélite de 2022.*

No mapa de Zoneamento Urbano da LUOS, esta área foi inserida na Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2), que segundo a minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo Revisão 04, tem as seguintes características:

Art. 66 - A ZDE2 compreende porções do território destinadas a atividades, industriais, empresariais, comerciais e usos mistos diversificados.

Art. 67 - É objetivo da ZDE2, estabelecer áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico das rodovias e estradas que cortam e permeiam Valinhos.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Essa zona permite o uso industrial, que poderá ser agente poluidor do ar, água e solo, ao lado na Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável, o que poderá ocasionar impactos de degradação da produção agrícola local.

Nas versões anteriores de revisão do plano diretor (etapas 5 e 7) esta área foi mantida como rural, apenas nesta versão de 2022 é que foi transformada em área urbana. Não foi apresentada justificativa técnica para a mudança de zona desta área, visto que o uso (agrícola e residencial) não foi alterado, se compararmos com uma imagem de satélite de 2005 (a mais antiga disponível no Google Earth).

O diagnóstico da Geo Brasilis, aponta que ao sul do município, no bairro Macuco, observa-se a transformação de glebas rurais em lotes para atividades industriais, notadamente na Estrada Governador Mario Covas e na Rua Laerte de Paiva, processo que é reforçado pela proximidade com a Rodovia Anhanguera. De fato, a área vizinha à MDRS próximo à Rodovia Anhanguera, há ocorrência de diversos galpões de uso industrial e logística. Mesmo que esse tipo de uso seja incentivado pelo poder público local, não há justificativa para enquadrar áreas com produção agrícola ativa neste tipo de zoneamento, estimulando a mudança do tipo de uso do solo e a diminuição da produção agrícola frutífera, tradicional deste município. (páginas 79/80).

T. Outro ponto importante a ser avaliado é com relação ao bairro Capivari, onde também há presença de sítios de fruticultura e tem vocação para produção agrícola em geral, e está parcialmente inserido na MDRS. A atual minuta do plano diretor manteve como Macrozona de Consolidação Urbana uma área destinada à logística no Plano Diretor de 2004 mesmo não havendo ocupação nessa área durante todo esse período entre as elaborações de planos diretores (de 2004 a 2022).

Segundo a Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, esta área também foi inserida na Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2). Contudo, essa porção do território não tem seu uso urbano, de serviço ou industrial consolidado e nem a consolidar. Pelo contrário, trata-se de uma área sem construções, mais afastada da Rodovia Anhanguera, com fragmentos de vegetação nativa e presença de diversos rios e nascentes que fazem parte da Sub-Bacia do Córrego da Fazenda São Bento, que faz parte da Bacia Hidrográfica do Rio Capivari, sendo importante a preservação desta área.

Seção VI – Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2) Art. 67 da LUOS - A ZDE2 compreende porções do território destinadas às atividades industriais, empresariais, comerciais e usos mistos diversificados.

Além disso, a nova proposta do Plano Diretor cria a diretriz viária 1:

Ligação entre a Rodovia Anhanguera e (SP-330) e Estrada Governador Mário Covas, pela Rua Francisco Juliato, com objetivo de permitir a conexão da porção sul do território à Rodovia Miguel Melhado Campos (SP- 324).

Para que essa diretriz seja aplicada, possivelmente, uma via terá que ser criada passando pelo bairro residencial Vale Verde, gerando uma grande incomodidade com a geração de tráfego e de poluição sonora e atmosférica. Além disso, essa possível via pode induzir o crescimento desse bairro, algo não desejado pela população local.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

À leste esta área faz divisa com o município de Vinhedo, em uma área também sem construções e com presença de fragmentos de vegetação nativa. Formando assim um corredor ecológico entre os dois municípios, que deve ser preservado e até recuperado, para manter e aumentar a porcentagem de vegetação nativa da região, conforme regulamenta a Lei da Mata Atlântica.

Parte desta Macrozona está inserida na Área Estratégica de Conectividade de Paisagens (AECP/RECONNECTA). Dentro do contexto regional do Programa RECONNECTA, da Região Metropolitana de Campinas, esta área de conectividade avança para o município de Vinhedo exatamente neste trecho (vide figura 22). Caracterizando mais um motivo para manter a preservação desta área, assim como promover o adensamento da vegetação nativa. O item IX do Art. 41 da minuta do plano diretor ressalta esta temática ao colocar como uma das diretrizes gerais da Produção e Ordenamento Territorial de Valinhos “Ampliar, qualificar e integrar as áreas verdes municipais e intermunicipais, observadas as proposituras do PDUJ - RMC quanto às Áreas de Conectividade Regional”. (páginas 81 /82).

U. Além da Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) inserida no sul do município, também há uma MDRS ao norte, próximo à Rodovia dos Agricultores. Porém, se tomarmos por base o plano diretor de 2004, esta Zona Rural foi radicalmente diminuída em função de Macrozonas de Consolidação Urbana e de Desenvolvimento Orientado que foram inseridas nesta região. **Todavia, a maior parte das áreas reclassificadas como MDO, permanecem com terrenos desocupados, sem ocupação agrícola ou urbana. Pode-se imaginar que estão servindo para a especulação imobiliária, aguardando a liberação legal com base no novo plano diretor, para iniciar novos loteamentos.**

Nesta região há ainda algumas manchas de vegetação nativa e recursos hídricos, que devem ser preservados, considerando as restrições legais incidentes. (páginas 83/84).

V. Na MDO4 no trecho a noroeste da MDRS, há presença de manchas de vegetação nativa e cursos d’água, às margens da Rodovia Dom Pedro I, como pode ser visto da figura acima. Pode-se imaginar que estejam aguardando a mudança de zoneamento, para a implantação de empreendimentos no local, visto sua localização estratégica, na margem da Rodovia, que inclusive foi classificada no plano diretor como Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico. **Contudo há que se atentar para a conservação das manchas de vegetação nativa existentes no local, tanto pela Lei da Mata Atlântica, como à título de Reserva Legal, assim como as APP dos cursos d’água ali existentes.**

As consequências imediatas desse modelo de expansão urbana disperso têm claramente se pronunciado: • Insuficiência da infraestrutura de saneamento básico para suprir de forma equitativa todo o tecido urbano; • Mobilidade urbana deficiente, com grande dependência dos veículos individuais; • Deficiência nos serviços urbanos e na distribuição dos equipamentos comunitários; • Comprometimento dos mananciais hídricos, entre outros.

Não obstante esse cenário, a proposta enunciada para a revisão do plano diretor no tocante ao Macrozoneamento é de permanência da expansão urbana sobre áreas de



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

produção rural e de preservação ambiental e de mananciais, com a inclusão das Macrozonas de Desenvolvimento Orientado (MDO) sem que se apresentem justificativas plausíveis para este consumo do território.

A sobreposição do atual perímetro urbano a esta efetiva tradução do Macrozoneamento proposto, revela um crescimento acentuado das áreas urbanizadas, com evidente risco de comprometimento à continuidade da produção rural, bem como dos mananciais hídricos contidos dentro dos limites municipais, e que hoje correspondem a quase metade do abastecimento.

(...)

Na atual proposta de revisão do plano diretor, a Prefeitura continua propondo áreas de expansão urbana (Macrozonas de Desenvolvimento orientado – MDO's) em locais afastados do tecido urbano consolidado, além da grande valorização do preço da terra, que será propiciada pela transformação de uso rural para urbano, serão demandados grandes investimentos em infraestrutura urbana, sejam públicos ou privados, o que valorizará também um conjunto de áreas em seu entorno e na ligação destes novos perímetros com a mancha urbana.

Verifica-se também uma tendência de conversão de áreas rurais em áreas urbanas, sem contar com os devidos diagnósticos e avaliações prévios em relação ao tema e sem atentar, entre outros aspectos, para os passivos ambientais históricos no que tange ao atendimento da legislação ambiental.

(páginas 85/87).

W. *Além dessas áreas de macrozonas rurais transformadas em áreas de expansão urbana com as MDO, **chama a atenção um trecho de MCU localizado a nordeste na mancha urbana consolidada, ao norte da Avenida Dois e do trilho ferroviário, tendo como limite oeste a divisa com Campinas e à leste a Rodovia dos Agricultores.***

*Esta área já estava classificada como Macrozona Urbana no plano diretor de 2004, contudo, passados 18 anos não ocorreu a consolidação do uso urbano no local. Pelo contrário, há presença de produção agrícola, várias manchas de vegetação nativa, sendo algumas delas áreas de preservação permanente dos diversos córregos que existem no local, incluindo algumas nascentes, que fazem parte da Sub-Bacia do Córrego Samambaia, principal curso d'água desta região. O trecho final do Córrego Samambaia, onde desagua no Ribeirão dos Pinheiros, foi apontado no mapa de áreas de proteção e recuperação da drenagem urbana do plano diretor de 2004, em duas localidades como pontos críticos de drenagem urbana que devem ter a solução priorizada, sendo elas: Ribeirão Pinheiros x Rod. dos Agricultores; e Córrego Samambaia x Rua Justo L. Pereira da Silva. Em virtude deste fato, **é preciso que seja averiguado se foram realizadas intervenções nestes locais com objetivo de sanar os problemas de drenagem e alagamentos.***

De toda forma, incentivar a ocupação urbana nesta área é temerário, tendo em vista que na atual proposta da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) esta região foi dividida em três zonas: Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS); Zona de Desenvolvimento



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Econômico 1 (ZDE1); Zona Mista de Baixa Densidade (ZM). Assim, é preciso avaliar melhor o planejamento proposto para esta região em função de suas características físicas e aptidão de uso e ocupação do solo. (páginas 88/89)

X. *Em relação a questão da conurbação urbana, verifica-se a conurbação entre os municípios de Valinhos e Vinhedo, nas áreas inseridas na MCU, sem o estabelecimento de uma zona de amortecimento, ou os chamados cinturões verdes, entre manchas urbanas, tanto para a preservação ambiental como para a produção de alimentos.*

Foi inserido nesta proposta do plano diretor a criação de uma MDO2 (onde do plano diretor de 2004, era Macrozona Rural Turística e de Proteção e Recuperação dos Mananciais), na divisa com Vinhedo, o que pode incentivar o aumento da ocupação e expansão dos núcleos urbanos em direção a Vinhedo, sendo importante se atentar para implantação de zona de amortecimento ou cinturões verdes, evitando-se a conurbação entre municípios. (página 90)

Y. **3.5.3 INTERFACES DA MINUTA COM O PDUI-RMC**

(...)

A proposta de revisão do plano diretor de Valinhos entra em conflito com os objetivos do PDUI-RMC nos seguintes pontos, dentre outros: • Proposta de áreas de expansão urbana (Macrozonas de Desenvolvimento Orientado – MDO's) em locais afastados do tecido urbano consolidado; • Proposta de áreas urbanizáveis maior do que a demanda de crescimento da cidade para os próximos 10 anos; • Proposta de uma nova conurbação entre municípios (Valinhos – Campinas, Valinhos – Itatiba e Valinhos - Vinhedo) sem o estabelecimento de uma zona de amortecimento, ou os chamados cinturões verdes, entre manchas urbanas, tanto para a preservação ambiental como para a produção de alimentos. • Localização de ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) em locais distantes da mancha urbana consolidada, gerando segregação socioespacial no território municipal; • Permissão da ocupação do manancial do Rio Atibaia com lotes de 500,00 m2 e taxa de ocupação de 70%. (páginas 91/92)

Z. **3.6 CONFLITOS RELACIONADOS À PROTEÇÃO AMBIENTAL**

3.6.1 FRAGMENTAÇÃO E OCUPAÇÃO NA APA SERRA DOS COCAIS

Na grande maioria das oficinas realizadas no decorrer da revisão do plano diretor, a sociedade apontou na direção da preservação ambiental e na limitação da expansão urbana, com destaque para a necessidade da manutenção das áreas rurais e da APA Serra dos Cocais.

Após as diversas versões pelo qual passou a revisão do plano diretor, esta versão atual fragmentou a APA em múltiplas Macrozonas que possuem concepções e objetivos diversos, que podem ser prejudiciais para a gestão e preservação ambiental desta Unidade de Conservação.

Nesta atual proposta de plano diretor, incidem sobre a APA as seguintes Macrozonas: Macrozona de Proteção dos Mananciais (MPM); Macrozona de Conservação do Ambiente Natural (MCAN); Macrozonas de Desenvolvimento Orientado (MDO) e Macrozona de Consolidação Urbana (MCU).



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

A questão mais preocupante e que fica mais evidente nesta mudança é a possibilidade de redução drástica da área rural e de proteção aos recursos naturais, com destaque para a vegetação e mananciais. Esta redução poderá ocorrer em virtude da criação de Macrozonas de Desenvolvimento Orientado (MDO) com duas diferentes classificações (1 e 4) a oeste da APA.

Estas MDO se mostram incoerentes em sua destinação, pois aparecem na minuta do plano diretor como Macrozonas de expansão urbana e permitem usos diversos, incluindo residencial, comercial e industrial. Conforme Art. 55 da minuta do plano diretor, “A MDO corresponde às áreas desocupadas ou em processo de urbanização, que possuem maior aptidão à ocupação urbana, contíguas à MCU e próximas à infraestrutura e equipamentos disponíveis”. (página 92/93)

AA. *A MDO1 que foi inserida no trecho oeste do território da APA, na atual proposta de plano diretor, corresponde a uma área praticamente sem ocupação antrópica. Nesta MDO1 ocorrem manchas significativas de vegetação nativa (Floresta Estacional Semidecidual e Floresta Ombrófila Densa) além de campos rupestres, com diversas rochas expostas. Nesta Macrozona há presença de diversos cursos d’água incluindo suas nascentes, que fazem parte da Bacia Hidrográfica do Ribeirão dos Pinheiros. Parte destes cursos d’água estão com suas APPs preservadas, já outros demandam um trabalho de recuperação da vegetação das APPs.*

Diante destes usos atuais não foram apresentados, por parte da prefeitura, estudos técnicos que justifiquem a reclassificação desta área como MDO, visto que este tipo de Macrozona permite sua transformação em área de expansão urbana simplesmente por meio de pagamento da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS), e com critérios de ocupação prejudiciais à conservação ambiental, como pode ser observado na figura 44, tabela de Compilação dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

No que tange o trecho da APA que foi classificado com MDO4 nesta proposta de plano diretor, observa-se um grande despropósito do ponto de vista ambiental e de preservação dos recursos naturais em especial a água e sua importância no abastecimento público da região abrangida pela bacia hidrográfica do rio Atibaia que abastece diversos municípios. Isto porque, parte deste trecho da MDO4 abrange o curso final do Ribeirão dos Pinheiros, antes de desaguar no rio Atibaia. Havendo áreas de planícies de alagamento ainda desocupadas, composta por trechos de vegetação e solos permeáveis, ao contrário da maior parte de seu curso que passa pela área urbana incluindo o centro da cidade e tem suas margens antropizadas. Se forem implantadas ocupações nos parâmetros da tabela da figura 44, haverá grande prejuízo ambiental para a conservação local. (página 96)

BB. 3.6.3 RECONNECTA

O traçado da Área Estratégica de Conectividade de Paisagens (AECP/RECONNECTA) no mapa de Áreas Estratégicas da minuta do plano diretor, no geral está de acordo com a proposta do RECONNECTA do PDUI para a região metropolitana de Campinas. Contudo há um trecho que chama a atenção, à sudeste do município que ficou de fora desta área.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de um trecho inserido na MPM, no qual há ocorrência de significativos cursos d'água, que formam um dos afluentes do Córrego do Bom Jardim e apresentam cobertura vegetal ao longo de seus cursos. Este trecho está rodeado de áreas do Reconecta, no entanto ficou excluído desta, sem aparente justificativa técnica, o que ensejaria revisão. (página 107)

CC. 3.6.4 COBERTURA VEGETAL

Em relação aos espaços territoriais especialmente protegidos, verificou-se uma tendência geral de conversão de áreas rurais em áreas urbanas sem contar com os devidos diagnósticos e avaliações prévios em relação ao tema, e sem atentar, entre outros aspectos, para os passivos ambientais históricos no que tange ao atendimento da legislação florestal.

Como exposto neste parecer, a expansão das áreas urbanas reduzirá progressivamente as áreas rurais se tornando uma ameaça à preservação de suas áreas de Reserva Legal. Além disso, o perigo de degradação ambiental dos remanescentes florestais nativos ainda existentes também tenderá a permanecer latente, uma vez que tais áreas terão de conviver com a perspectiva de um mosaico de usos possíveis, de forma incerta. As áreas de expansão urbana apresentam múltiplas possibilidades de uso e ocupação.

Sobre as intervenções em Áreas de Preservação Permanente – APP, é digno de nota que a referida legislação federal deve ser respeitada em todo território do município, levando a devida avaliação dos passivos ambientais correlatos e a devida preservação e recuperação de tais áreas protegidas. No entanto, a redação dada ao artigo 62 se mostra imprecisa, ensejando seu questionamento e revisão (destaque abaixo). A menção genérica, como “medidas urbanísticas voltadas para proteção dos mananciais”, do alegado suporte para a implantação das bacias de retenção de águas pluviais no contexto da redação do dispositivo não se mostra adequada. Em hipóteses envolvendo a implantação de projetos prevendo bacias de retenção de águas pluviais, é exigível a submissão ao devido licenciamento ambiental, com a consideração da instrução correlata cabível. (páginas 107/108)

Cumprido transcrever ainda excertos de interesse constantes das considerações finais do r. parecer CAEX:

Com base na fundamentação apresentada, ao longo da análise técnica foram debatidas, sem pretender esgotar os temas, as principais considerações acerca do atual processo de revisão; da efetividade dos instrumentos de participação popular no processo de revisão; do cumprimento do conteúdo mínimo exigido pelo art. 42 do Estatuto da Cidade; da estratégia de desenvolvimento territorial; da definição do cumprimento da função social da propriedade e da cidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Considerando o exposto neste parecer, concluiu-se que a proposta de projeto de lei para revisão do Plano Diretor contém várias insuficiências e vícios de origem que permitem questionamentos, sendo relevante que tais aspectos sejam considerados e revistos no sentido de seu devido saneamento, ensejando alteração do Projeto de Lei já submetido à aprovação da Câmara Municipal; assim como que novas Audiências Públicas sejam realizadas a fim de se garantir a gestão democrática da cidade, especialmente nesse momento conclusivo do planejamento do ordenamento da cidade de Valinhos para os próximos anos.

A comparação entre o Diagnóstico de 2018 e os objetivos apresentados na proposta da Minuta atual do Plano Diretor, com foco no macrozoneamento e zoneamento – notadamente em relação aos impactos ambientais nas áreas propostas para expansão urbana e nas áreas de conservação, apontou para incompatibilidades, como, por exemplo:

☒ *Critica a ocupação descontínua e desordenada do território e explana sobre a dificuldade em levar saneamento básico aos bairros mais distantes, mas propõe um zoneamento disperso da mancha urbana consolidada, em localidades não infraestruturadas;*

☒ *Critica o direcionamento da expansão urbana para as zonas rurais, fala sobre a importância do agroturismo para o município, mas propõe expansão urbana em áreas atualmente rurais e produtivas; ☒ Explana sobre a crescente presença de condomínio fechados e a intensa pressão imobiliária, mas cria macrozonas (MDO) que sugerem um estímulo ao mercado imobiliário para implantação dessa tipologia de ocupação;*

☒ *Propõe ZEIS não amparadas em diagnóstico das demandas habitacionais do município.*

Sem prejuízo do conjunto de aspectos expostos na análise, podem ser aqui destacados:

(i) A proposta de expansão urbana não se deu a partir de um planejamento territorial consistente, amparado em argumentos técnicos, na realidade do município e com definição de parâmetros e diretrizes, de forma a garantir equidade social e qualidade urbana e ambiental no crescimento urbano do município;

(ii) O ordenamento territorial proposto no macrozoneamento vai de encontro com princípios e diretrizes do próprio Plano Diretor (contrapondo diretrizes para evitar ociosidade da terra e reduzir deslocamentos, com uma proposta de expansão urbana fragmentada e dispersa e que não propõe ZEIS bem inseridas na malha urbana);



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

(iii) Ao longo de todo o processo, cabe mencionar a deficiência no processo participativo, tendo sido apontado em oficinas e na audiência pública, conforme documentação analisada, muitos dos argumentos contrários às alterações e que, no mínimo, levantaram dúvidas não suficientemente esclarecidas pelo poder público;

(iv) **Na Minuta de Lei do Plano Diretor não existe demarcação do novo perímetro urbano, demarcação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e regramento para o direito de preempção, conforme exigido pelo artigo 42-B do Estatuto da Cidade;**

(v) **Verificou-se uma tendência geral de conversão de áreas rurais em áreas urbanas sem contar com os devidos diagnósticos e avaliações prévios em relação ao tema, e sem atentar, entre outros aspectos, para os passivos ambientais históricos no que tange ao atendimento da legislação florestal;**

(vi) **A ameaça de degradação ambiental dos remanescentes florestais nativos ainda existentes também tenderá a permanecer latente**, uma vez que tais áreas terão de conviver com a perspectiva de um mosaico de usos possíveis, de forma incerta;

(vii) **A divisão territorial do Macrozoneamento não está compatível com diretrizes de uso ocupação voltadas para a preservação e recuperação das áreas ambientalmente protegidas (APA e APP) e remanescentes de ecossistemas naturais;**

(viii) **Valinhos depende de obras de infraestrutura para atingir uma situação confortável de segurança hídrica**, dentre as quais a implantação de uma segunda adutora para ampliar a captação de água no rio Atibaia (visando atingir a totalidade do volume outorgado) e ampliação / construção de novos barramentos, assim como da construção de novos reservatórios de água tratada. Estudos realizados não estabelecem de forma clara a relação entre demanda e disponibilidade hídrica, muito menos projeções futuras, tampouco metas para reduzir o déficit hídrico. Considerando que o volume outorgado no rio Atibaia (maior fonte de abastecimento) ainda não foi atingido, além da possibilidade de ampliação de outras fontes de água bruta (reservatórios interiores) e de minimizar as perdas no sistema de distribuição, talvez o problema não seja de falta d'água, mas sim de gestão hídrica.

(ix) Em relação ao esgotamento sanitário, foram indicadas metas de ampliação da rede coletora e tratamento para atender 100% da população em área urbana a partir de 2025. Considerando a população ainda desassistida de saneamento no núcleo urbano, e que este se encontra em vigorosa expansão, resta dúvidas quanto ao real cumprimento dessas metas frente as ações ainda não fundamentadas em nível executivo.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

(x) As ações propostas para mitigar o risco de inundação também são de caráter conceitual, carecendo de detalhamento técnico, que poderá ser feito através da revisão do Plano de Macrodrenagem. As áreas de inundação estão concentradas na microbacia do ribeirão dos Pinheiros, onde devem ser concentradas as ações para minimizar o escoamento superficial de água, interceptando-a em pequenos reservatórios e a retendo em zonas permeáveis. Os condicionantes do meio físico nessa região devem ser utilizados como fator de planejamento espacial e balizar as ações propostas.

Os vícios quanto aos aspectos e dispositivos citados, conforme exposto neste Parecer Técnico, ilustram e demonstram que a proposta de Minuta do Plano Diretor está prejudicada como um todo, sistemicamente, entre outros aspectos, em face das divisões territoriais definidas que orientam a sua aplicação, incluída a área de expansão urbana, e dos respectivos usos permitidos nas mesmas, envolvendo aspectos essenciais, como a sua compatibilidade com instrumentos de proteção e manutenção da qualidade ambiental, a exemplo de Unidades de Conservação, e, especialmente, em face da proteção de recursos hídricos essenciais ao abastecimento público; sem prejuízo dos demais destaques evidenciados no presente Parecer Técnico.

Em síntese, pode-se afirmar que um conjunto de aspectos de alta relevância permaneceu sem as devidas respostas na proposta de revisão do PD aqui analisada; permanecendo lacunas e equívocos decorrentes, principalmente, da falta de elementos e demonstrações relativas à sustentação técnica e discussão das diretrizes fixadas no Plano Diretor, já que há evidências no sentido que a elaboração do mesmo embasou-se em estudos, diagnósticos e avaliações prévias insuficientes; com o agravante das carências apontadas em relação ao processo de participação popular.

Diante das conclusões do estudo técnico desenvolvido pelo CAEX colacionamos decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo pela inconstitucionalidade de leis que não observaram o princípio da vedação ao retrocesso em matéria ambiental:

Ação direta de inconstitucionalidade – Município de Mirassol – Lei complementar n. 4.430, de 10 de agosto de 2021, que alterou a Lei Complementar n. 3.431, de 14 de setembro de 2011 e suas alterações – Criação da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Município de Mirassol – Ato normativo que não observou o princípio da participação popular – Ausência de audiência



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

*pública como instrumento da democracia participativa em matéria de direito urbanístico – **Ofensa ao princípio da vedação do retrocesso em matéria ambiental – Normas que reduziram limitações da Lei Complementar modificada** – Ação direta julgada procedente. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2122588-09.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 09/11/2022; Data de Registro: 10/11/2022)*

*AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Lei nº 18.927/2018, do Município de São Carlos – **Altera o Plano Diretor Estratégico do Município (Lei nº 18053/2016), permitindo a expansão urbana do distrito de Santa Eudóxia – Área rural de especial proteção paisagística – Impacto urbanístico – Solução tópica e pontual – Ofensa aos princípios do planejamento urbanístico e da proibição do retrocesso ambiental - Incompatibilidade com os artigos 111, 180, caput, I, III e IV, e 181 §§ 1º e 2º, 191 e 192 da Constituição Estadual – Ação procedente, com modulação.** (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2135775-55.2020.8.26.0000; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 03/02/2021; Data de Registro: 04/02/2021)*

*AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Lei 19.165/2019, que altera dispositivo da Lei que estabelece o Plano Diretor do Município de São Carlos, afastando a proibição de desdobros que resultem em lotes que não atendam à dimensão mínima prevista para a Zona de sua localização – **Ofensa aos princípios do planejamento, da impessoalidade e da proibição do retrocesso ambiental - Inexistência de participação de entidades comunitárias no processo legislativo e de estudos prévios de impacto urbanístico e ambiental - Incompatibilidade com os artigos 111, 180, caput, I, III e IV, e 181 §§ 1º e 2º, 191 e 192 da Constituição Estadual** – Ação procedente, com modulação. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2078027-65.2020.8.26.0000; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 16/09/2020; Data de Registro: 17/09/2020)*



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

*AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI MUNICIPAL Nº 18.222, DE 23 DE AGOSTO DE 2017, QUE INSERIU O PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 49 DA LEI Nº 13.944, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2006, AMBAS DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS. LEI IMPUGNADA QUE ALTEROU A ABRANGÊNCIA DE ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. 1) LEI IMPUGNADA QUE EXCLUI DA ABRANGÊNCIA DA LEI 13944/2006 (QUE DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ÁREAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DE MANANCIAIS), OS LOTEAMENTOS CONSOLIDADOS, LEGALMENTE IMPLANTADOS E REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ATÉ 12 DE DEZEMBRO DE 2006. **REDUÇÃO, PELA LEI IMPUGNADA, DA PROTEÇÃO AMBIENTAL CRIADA POR LEI ANTERIOR, SEM APRESENTAÇÃO DE MECANISMOS EQUIVALENTES OU COMPENSATÓRIOS OU DE PRÉVIO ESTUDO TÉCNICO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO AO RETROCESSO EM MATÉRIA AMBIENTAL;** 2) NORMA URBANÍSTICA SEM PRÉVIA PARTICIPAÇÃO POPULAR. AFRONTA AOS ARTIGOS 180, CAPUT, II e 191, AMBOS DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL; 3) VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE, IMPESSOALIDADE E INTERESSE PÚBLICO. Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente. (TJSP; Direta de Inconstitucionalidade 2243119-66.2018.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 08/05/2019; Data de Registro: 10/05/2019)*

Na mesma linha colacionamos decisão do Supremo Tribunal Federal:

ADI 5676

Órgão julgador: Tribunal Pleno

Relator(a): Min. RICARDO LEWANDOWSKI

Julgamento: 18/12/2021

Publicação: 25/01/2022

Ementa

Ementa: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. DIREITO CONSTITUCIONAL AMBIENTAL. REDUÇÃO DO TERRITÓRIO DA ÁREA DA PROTEÇÃO AMBIENTAL DE TAMOIOS POR MEIO DE DECRETO ESTADUAL. ART. 1º DO DECRETO 44.175/2013 DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA RESERVA LEGAL. ART. 225, § 1º, III, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PRECEDENTES. AFRONTA AO DEVER DE PRESERVAÇÃO E AOS POSTULADOS DA VEDAÇÃO DO RETROCESSO E DA PROIBIÇÃO DA PROTEÇÃO INSUFICIENTE. ART. 225, CAPUT, DA LEI MAIOR. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. I



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

– A Área de Proteção Ambiental de Tamoios foi reduzida por meio de Decreto estadual, em violação ao princípio da reserva legal (art. 225, § 1º, III, da CF). II – A supressão de extenso espaço territorial especialmente protegido vulnera o dever de proteção e preservação do meio ambiente (art. 225, caput, CF) e ofende os princípios da vedação do retrocesso e da proibição da proteção insuficiente. III - Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente para declarar a inconstitucionalidade da expressão “com área total aproximada de 7.173,27 hectares”, contida no artigo 1º do Decreto 44.175/2013 do Estado do Rio de Janeiro.

No concernente ao quórum de votação deverá ser observado o disposto no art. 46, inciso VI da Lei Orgânica do Município, *in verbis*:

Art. 46. A Câmara Municipal deliberará pela maioria de votos, presente a maioria absoluta dos Vereadores, salvo as exceções contidas nos parágrafos deste artigo.

§ 1º Dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara a aprovação e alterações das seguintes matérias:

(...)

VI - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

(...)

Por fim, quanto ao aspecto gramatical e lógico o projeto atende aos preceitos da Lei Complementar nº 95 de 1998 que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal.

Ante todo o exposto, o projeto poderá reunir condições de constitucionalidade e legalidade, desde que observadas as ressalvas constantes do Parecer CAEX nº8027473, notadamente as relacionadas ao impacto ambiental e urbanístico. Sobre o mérito, manifestar-se-á o Plenário de forma soberana.

É o parecer, a superior consideração.

Procuradoria, aos 16 de novembro de 2023.

Rosemeire de Souza Cardoso Barbosa
Procuradora - OAB/SP 308.298
Assinatura Eletrônica

Tiago Fadel Malghosian
Procurador – OAB/SP 319.159
Assinatura Eletrônica