

Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Manifestação sobre processo n. 5029-8/2021 – Uso do Lote com Mata em estágio Médio de Regeneração

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística recebeu da UGPUMA uma solicitação para análise e manifestação expressa feita por proprietário de lote urbano na Loteamento Fazenda Campo Verde, no Bairro do Caxambu.

O tema foi exposto ao CMPT em reunião online no dia 28 de abril 2022 e no dia 09 de maio de 2022 o grupo da Câmara Técnica, por meio de grupo de *Whatsapp* e reunião online, tratou o tema de maneira específica e chegou nas seguintes considerações:

- *Considerando que o loteamento denominado Fazenda Campo Verde, conforme processo instruído sob n. 5029-8/2021, foi devidamente aprovado na prefeitura sob o número 13.547/1982 e decreto 9.558/1987;*
- *Considerando que se trata de lote situado dentro da Macrozona Urbana;*
- *Considerando que, segundo consta no processo, consta sob a matrícula do imóvel (58.066 do 2º.ORI) uma averbação exigida pelo DEPRN onde 80% da área verde do lote deve ser preservada;*
- *Considerando que a Lei 9321/19 foi omissa em não prever no artigo 280 condições que garantissem a supressão de mata secundária em estágio médio em loteamentos previamente aprovados e com acordos prévios com os órgãos ambientais;*

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística:

- 1) *Concorda com a utilização de 20% da área do lote desde que todos os procedimentos para o licenciamento ambiental, bem como suas compensações ambientais, sejam atendidos pelo proprietário.*

Participaram desta discussão por videoconferência, grupo de *Whatsapp* e ajudaram na elaboração do Parecer: Nivaldo Calegari, Rafael Carrero, Carlos Galvão, João Bosco, Sylvia Angelini, Arioaldo Turra, Fernando Baradel, Kleber Baradel, Rosemeire Aparecida Moreira, Roberto Fernandes Gonçalves.

Jundiaí, 17 de maio de 2022

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

À Prefeitura de Jundiaí
Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente
Sr. Gestor Engº Sinésio Scarabello Filho

Ref. Pleito para não enquadramento parcial no artigo 280 do Plano Diretor vigente – Lei Municipal 9.321/2019.

ALEXANDRE SGRECCIA, brasileiro, sociólogo, portador do Cadastro de Pessoa Física sob nº 528.843.098-53 e cédula de identidade sob nº 4.952-4 SSP-SP, proprietário do imóvel urbano sob nº 9 da quadra 5, localizado à Alameda Thereza Fernandes Ratzka, Loteamento Fazenda Campo Verde, Bairro Caxambú, Jundiaí-SP, designado chácara de recreio, Lote 9, com área de 6.592,00 m² (seis mil quinhentos e noventa e dois metros quadrados), matriculado sob nº 58.066 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, cadastrado sob nº 59.011.0009 nesta Municipalidade, vem por meio deste, solicitar protocolo da presente subscrição, expor e, ao final requerer o que segue:

Preliminarmente, apresentaremos a configuração da área do imóvel supracitado e o contexto de seu entorno:

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL E SEU ENTORNO

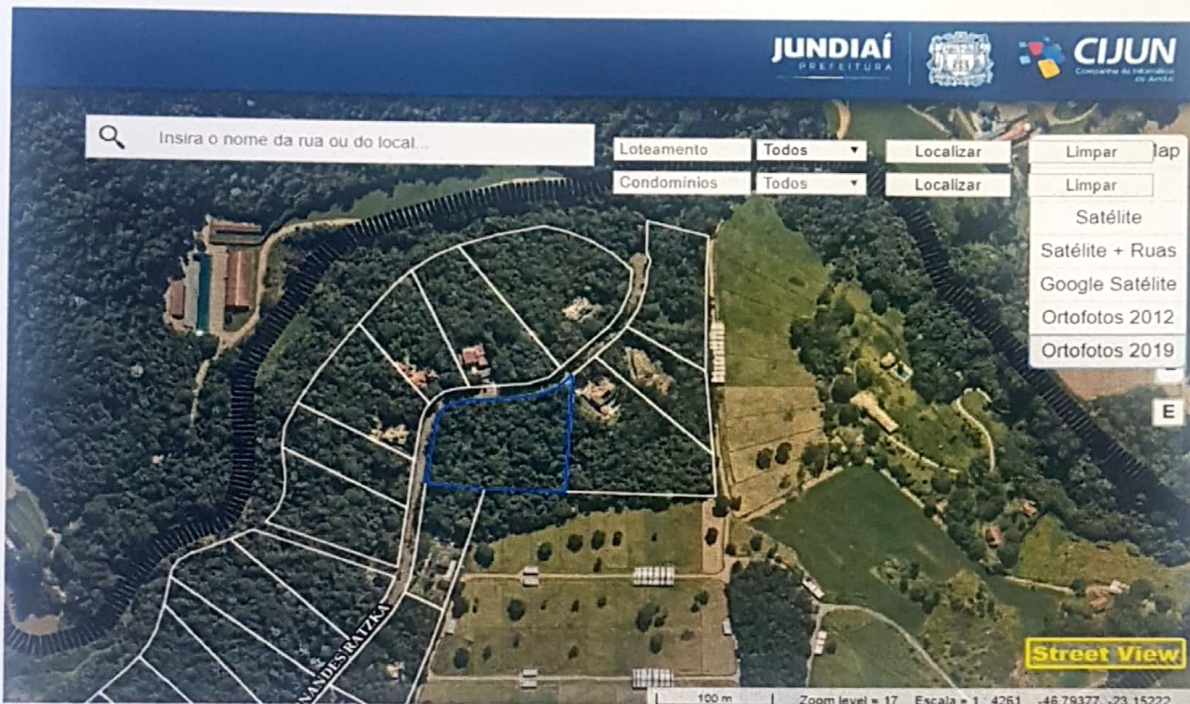


Imagem extraída do GeoJundiaí - 2021.



Imagem extraída do GOOGLE EARTH - 2021. No destaque, imóvel da matrícula 58.066 do 2º ORI de Jundiaí, objeto deste pleito.

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

Trata-se de lote urbano sob nº 9 da quadra 5, localizado à Alameda Thereza Fernandes Ratzka, Loteamento Fazenda Campo Verde, Bairro Caxambú, Jundiaí-SP. Um terreno designado chácara de recreio, Lote 9, com área de 6.592,00 m² (seis mil quinhentos e noventa e dois metros quadrados), matriculado sob nº 58.066 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, cadastrado sob nº 59.011.0009 nesta Municipalidade.

O imóvel está localizado no perímetro urbano do município de Jundiaí, na zona de conservação ambiental – ZCA nos termos do plano diretor vigente lei municipal 9.321/19; Está localizado ainda na Zona de Conservação Hídrica de acordo com o Decreto Estadual da APA Jundiaí sob nº 43.284/98; e na área de proteção aos mananciais nos termos da lei municipal nº 2.405/80.

Em foto aérea extraída do “Google earth” e ortofotos extraídas da plataforma oficial da prefeitura de Jundiaí “GeoJundiaí”, podemos constatar um adensamento ocupacional no entorno do referido imóvel, loteamentos diversos e abairramentos consolidados, sistema viário implantado e via oficial de circulação pavimentada, sistemas de drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos.

2. DO HISTÓRICO DO IMÓVEL URBANO

O imóvel urbano objeto deste pleito administrativo já descrito anteriormente é oriundo da aprovação do parcelamento de solo na modalidade de loteamento residencial denominado "FAZENDA CAMPO VERDE".

O referido loteamento foi aprovado pela municipalidade no ano de 1987 através do Decreto sob nº 9.558/1987 e conforme processo 13.547/1982.



Imagem "integral" da planta aprovada do loteamento Fazenda Campo Verde.

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.



Imagem do lote objeto do pleito em tela em planta aprovada do loteamento Fazenda Campo Verde.

	PROJETO		folha 01	
	NOME DO IMÓVEL FAZENDA "CAMPO VERDE" NOME DO LOTEAMENTO FAZENDA "CAMPO VERDE" TIPO DE LOTEAMENTO SÍTIOS DE RECREIO PROPRIEDADE BARRIS FORMOSA 214 m emp. 1962 LOCAL CAXAMBÚ - JUNDIAÍ ESCALA 1 / 2.000			
	SITUAÇÃO EM ESCALA 		SERVIÇO DE APROVAÇÃO DO PROJETO EM TERMO DE HOMOLOGAÇÃO, BASTA ASSINAR EM ORIGINAL O PLANO DE APROVAÇÃO DO TABELADO.	
	ÁREAS (m²) ÁREA DO IMÓVEL: 1.021.000,00 ÁREA DE ÁREAS COMUNS: 224.000,00 ÁREA DE ÁREAS DE SERVIÇO: 224.000,00 ÁREA DE ÁREAS DE LOTEAMENTO: 224.000,00 ÁREA DE ÁREAS DE SERVIÇO: 224.000,00 ÁREA DE ÁREAS DE LOTEAMENTO: 224.000,00 ÁREA DE ÁREAS DE SERVIÇO: 224.000,00 ÁREA DE ÁREAS DE LOTEAMENTO: 224.000,00 ÁREA DE ÁREAS DE SERVIÇO: 224.000,00		SERVIÇO DE APROVAÇÃO DO PROJETO EM TERMO DE HOMOLOGAÇÃO, BASTA ASSINAR EM ORIGINAL O PLANO DE APROVAÇÃO DO TABELADO.	
PROJETO APROVADO o presente projeto foi aprovado através do Del. de 1997/001 conforme proc. nº 1997/001				

Imagem do carimbo em planta da aprovação do loteamento Fazenda Campo Verde.

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

Após a aprovação do projeto de parcelamento de solo pela prefeitura de Jundiaí, o loteamento foi devidamente registrado junto ao cartório de registro competente, implantado e iniciaram-se então as vendas dos referidos lotes urbanos.

Em 27/04/2017, nos termos da escritura pública lavrada em março daquele ano, foi procedida a venda e compra do lote urbano em tela pelo atual proprietário que subscreve o presente requerimento, conforme averbação 09 da matrícula 58.066 do 2ORI de Jundiaí.

A partir da época da aquisição do terreno sem quaisquer benfeitorias até os dias atuais o proprietário vem sendo onerado com cobranças de IPTU, taxas condominiais e demais custos para a manutenção do imóvel.

É de conhecimento do proprietário, desde a conquista de seu lote urbano sem benfeitorias, haver uma área verde a ser preservada correspondente a 80% (oitenta por cento) do total da propriedade, exigida pelo órgão estadual DEPRN na ocasião de requerimento firmado em 2001, conforme os termos da averbação 05 da matrícula 58.066 do 2ORI de Jundiaí.

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

Atualmente, o imóvel encontra-se integralmente coberto por vegetação nativa.

No início do ano de 2020, foram feitos prelúdios, urbanísticos e ambientais, para viabilização da ocupação dos 20% (vinte por cento) “permissíveis” para fins residenciais do lote urbano em tela.

Diante da evidência da necessidade de retirada de parte da mata incidente no imóvel, foi contratada profissional da área ambiental para proceder com estudos, laudos e projetos para que tudo fosse feito de acordo com a Lei. Foram efetuados levantamentos no local, caracterização da vegetação presente em diversos pontos de amostragem, conforme determinam os dispositivos legais, memoriais de caracterização, etc, e, ao final de todas as análises técnicas o laudo ambiental testificou que se trata de vegetação secundária nativa em estágio sucessional médio de regeneração.

Ocorre que concomitante a tal informação acerca da vegetação ocorrente no imóvel, soubemos da impossibilidade da supressão da vegetação em estágio médio de regeneração por ser um imóvel localizado em Zona de Conservação Hídrica e de Proteção aos Mananciais.

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

Artigo 280 do atual plano diretor de Jundiaí, lei complementar nº 9.321/19 vigente versa o seguinte:

Art. 280. Somente será permitida a supressão de manchas de mata nativa secundárias, de Cerrado e de Mata Atlântica, em estágio médio para atividades e usos de utilidade pública e de interesse social; e, em estágio avançado, apenas em caso de utilidade pública na forma da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, mediante prévia análise do Município e posterior licenciamento do órgão ambiental estadual competente.

§ 1º Serão passíveis de supressão a vegetação descrita no caput deste artigo em imóveis urbanos, desde que comprovada a inexistência de alternativa locacional para obtenção da taxa de ocupação desse imóvel permitida para o local, condicionada à compensação de 6 (seis) vezes a área suprimida dentro do território do Município e desde que atendidas as restrições impostas pela legislação florestal estadual e federal

§ 2º O disposto no parágrafo § 1º deste artigo não se aplica à Zona de Conservação Hídrica - ZCH descrita no Decreto Estadual nº 43.284, de 3 de julho de 1998 nem às áreas abrangidas pela Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980.

...

Ficamos estupefatos com a notícia.

Ora, trata-se de um loteamento devidamente aprovado pela Prefeitura de Jundiaí desde 1987, com lotes devidamente registrados, comercializados, com taxas de IPTU, taxas de condomínio para pagamentos mensais, com área de preservação de vegetação correspondente a 80% (oitenta por cento) da propriedade e a prefeitura, devido à legislação municipal, nos impede de ocupar os 20% (vinte por cento) permissíveis para a construção de residência cuja finalidade do lote urbano abasta??

3. DOS DIREITOS ADQUIRIDOS E DE PROPRIEDADE

O plano diretor vigente, lei municipal 9.321/19, que permite, exceto em alguns zoneamentos, a supressão de vegetação em estágio sucessional médio de regeneração, quando comprovada a inexistência de alternativa locacional para obtenção da taxa de ocupação desse imóvel permitida para o local, condicionada à compensação de 6 (seis) vezes a área suprimida dentro do território do Município e desde que atendidas as restrições impostas pela legislação florestal estadual e federal, devia, segundo os princípios da lógica, prever esses casos de aprovações anteriores à este diploma, culminando o fato do loteamento em tela ter sido aprovado após a Lei Municipal de

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

Proteção aos Mananciais e anteriormente a publicação do Decreto Estadual da APA que dispõe acerca da Zona de Conservação Hídrica, que são os aspectos fundamentais para impedimento da ocupação do lote urbano em tela.

Há, no caso em questão uma situação jurídica preliminar, haja vista os fatos idôneos da aprovação do loteamento por parte da prefeitura, a comercialização de lotes por parte do empreendedor, a aquisição do imóvel por parte do proprietário, e por fim, há o direito adquirido, em nossa concepção:

[...] que vem a ser direito adquirido?

A resposta a esta intrincada, com propriedade, pelo grande Gabba. Ouçamo-lo: "É adquirido cada direito que: a) é consequência de um fato idôneo a produzi-lo, em virtude de a lei do tempo no qual o fato se consumou, embora a ocasião de fazê-lo valer não se tenha apresentado antes da atuação de uma lei nova em torno do mesmo; e que b) nos termos da lei sob cujo império ocorre o fato do qual se origina, passou imediatamente a fazer parte do patrimônio de quem o adquiriu".

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

(Teoria della Retroattività delle Leggi, Turim, Utet, 3ª ed., 1891, p.191).

Entendemos que, se na ocasião da aprovação do loteamento, registro do mesmo, comercialização e compra do lote urbano havia a permissibilidade de ocupação de 20% (vinte por cento) do imóvel, a mesma foi adquirida e deve permanecer.

Acerca do direito de Propriedade, buscamos algum embasamento legal para discorrer a respeito.

A Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 200, Institui o Código Civil, que versa o seguinte em seu artigo 1.228:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio

Requerimento para supressão de Vegetação em Estágio Médio na Zona de Conservação Hídrica e Área de Proteção aos Mananciais.

histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Desta leitura depreende-se que além das características citadas anteriormente, a propriedade ainda pauta-se em uma concepção de função social, a qual impõe limitação legal ao exercício pleno e absoluto do direito de propriedade.

Os elementos constitutivos da propriedade correspondem aos direitos essenciais que integram a relação jurídica que se estabelece entre o proprietário e a coisa, quais sejam usar, gozar, dispor e reivindicar.

“Percebemos que a propriedade se regula pelo o domínio sobre as coisas, com estabelecimento dos direitos e deveres do proprietário, sendo o direito de propriedade parte integrante do direito das coisas”.

“Entende-se como dispor a faculdade que tem o proprietário de alterar a própria substância da coisa. É a escolha da destinação a ser dada ao bem, a mais ampla forma de concessão de finalidade econômica ao objeto do direito real.”

É majoritário entre os doutrinadores que este elemento é o mais importante haja vista ser o mais amplo deles, pois se entende que quem pode dispor de uma coisa também pode usar e gozar desta.

Outro elemento constitutivo importante da propriedade é o direito de reaver (*rei vindicatio*) e refere-se à proteção jurídica dada ao domínio da coisa, o que confere ao proprietário reavê-la de terceiro que injustamente a detenha. (TARTUCE, 2014, p.96)

Complementa Farias e Rosenvald:

"(...) o poder de reivindicar também é denominado elemento externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa, permitindo que o proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem, realizando verdadeiramente a almejada atuação socioeconômica." (2012, p.296)

Portanto, como se percebe enquanto os outros elementos se referem ao domínio da coisa, este último elemento se caracteriza na tutela assegurada ao titular frente a uma lesão ao seu direito de propriedade por quem quer que seja.

Diante do contexto dos elementos constitutivos da propriedade o proprietário deseja exercer o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar, sobre seu imóvel.

Outrossim, nos termos do § 1º da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, código civil, que trata do direito de propriedade, o

proprietário do imóvel evoca o direito de uso de seu imóvel em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, de modo que serão preservados 80% (oitenta por cento) dos recursos naturais existentes no lote urbano, como a flora, a fauna, recursos hídricos, atmosféricos, preservando-se belezas naturais e garantindo o equilíbrio ecológico, e ocupados apenas 20% (vinte por cento) da propriedade para fim exclusivamente residencial.

4. DO REQUERIMENTO

a-) Baseados nos princípios do direito adquirido e do direito de propriedade; b-) fundamentados na data da aprovação do parcelamento de solo na modalidade de loteamento pela prefeitura de Jundiaí em 1987; c-) por todo o contexto do referido imóvel apresentado na presente subscrição, é que vimos por meio deste requerer o que segue:

- A AUTORIZAÇÃO PARA SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA EM ESTÁGIO SUCESSIONAL MÉDIO DE REGENERAÇÃO EM ZONA DE CONSERVAÇÃO HÍDRICA E EM ÁREA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS, NO ÍNDICE MÁXIMO 20% (VINTE POR CENTO) DA PROPRIERDADE, ÁREA

CORRESPONDENTE A 1.318,40 m² (Um mil trezentos e dezoito e quarenta metros quadrados), COM OS DEVIDOS PROCEDIMENTOS PARA O LICENCIAMENTO AMBIENTAL CONFORME DISPOSITIVOS LEGAIS VIGENTES E COMPENSAÇÕES AMBIENTAIS PREVISTAS, A FIM DE VIABILIZAR A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS.

Nesses termos é que pedimos deferimento.

5. ENCERRAMENTO

Baseando-se nos precedentes da área e seu entorno, e fundamentado nas legislações, análises das documentações de cunho público levantadas, e fotos aéreas, é que produzimos o presente requerimento.

Concluídos os inventários técnicos e históricos deste requerimento, consideramos encerrada esta subscrição.

Jundiaí, 09 de abril de 2021.

Alexandre

Alexandre Sgreccia

CPF nº 528.843.098-53



**Prefeitura
de Jundiá**

29 AF

UGPUMA/GG
Desp. Nº 039/2021
Em 03/05/2021
Processo nº 5.029-8/2021-1

À
UGNJC/PCJ

Encaminhamos para análise e manifestação em relação à solicitação do proprietário do lote ocupado por vegetação nativa em estágio secundário.

O loteamento foi aprovado em 1.987, de acordo com projeto e solicitação protocolada em 1982, quando a região pertencia à Zona Rural do Município, mas eram permitidos parcelamentos em Chácaras de Recreio, com lotes de área mínima de 5.000 m².

O processo de licenciamento determinou, na época, a necessidade de preservação da vegetação em 80% de cada lote, permitindo a supressão de até 20%, parâmetros que atendiam ao Plano Diretor então vigente e à Lei 2405/80.

Contudo, a partir de 2016 as Leis Municipais 8.683/2016 e 9.321/2019 passaram a proibir a supressão de vegetação em estágio secundário, quando situadas na Zona de Conservação Hídrica do Decreto Estadual nº 43.284/98 e nas áreas abrangidas pela Lei Municipal 2.405/80. Tais disposições geram o conflito descrito pelo requerente.

Nestas condições entendemos que o caso merece uma análise criteriosa quanto a eventuais direitos adquiridos quando do licenciamento do loteamento.

Sinésio Scarabello Filho
UGPUMA/GG

P. 5.029-8/2021

Em 04/05/2021

DA: UGNJC/PCJ

PARA: UGNJC/CHEFIA PCJ

Tratam os autos de requerimento formulado pelo munícipe ALEXANDRE SGRECCIA, identificado a fls. 17-18.

Segundo o narrado a fls. 02-16, o requerente é proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 58.066, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá (fls. 19-21), localizado na Alameda Thereza Fernandes Ratzka, no loteamento Fazenda Campo Verde.

Aduz que seu imóvel é gravado com a cláusula de preservação de área verde no montante de 80% (oitenta por cento) da totalidade de sua metragem, e que tomou ciência de que não poderá aproveitar o remanescente de 20% (vinte por cento), pois nele há “vegetação secundária nativa em estágio médio de regeneração” e está localizado em Zona de Conservação Hídrica e de Proteção aos Mananciais, sendo proibida sua supressão pela Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Jundiá.

Porém, sustenta que não deve ser aplicado a citada Lei ao seu caso, posto que o loteamento onde fica seu imóvel foi aprovado em 1987, logo, teria direito adquirido para utilizar os 20% da metragem total do imóvel conforme legislação aplicável à época.

Os autos foram remetidos à UGPUMA, fls. 29, informando o Gestor da Pasta que a partir de 2016 as Leis Municipais nº 8.683, de 7 de julho 2016, e nº 9.321, de 2019, passaram a proibir a supressão de vegetação em estágio secundário, quando situadas na Zona de Conservação Hídrica do Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, e nas áreas abrangidas pela Lei Municipal nº 2.405, de 1980.

Passamos a análise.

Como se depreende dos autos, a questão se relaciona com o Direito Ambiental. Nesse ponto, o STJ estabeleceu que “inexiste direito adquirido a poluir ou a degradar o meio ambiente”. Destaco:

“Inexiste direito adquirido a poluir ou degradar o meio ambiente. O tempo é incapaz de curar ilegalidades ambientais de natureza permanente, pois parte dos sujeitos tutelados – as gerações futuras – carece de voz e de representantes que falem ou se omitam em seu nome” (REsp n. 948.921-SP, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe 11.11.2009)

No mesmo sentido, o REsp 0041817-79.2010.8.26.0071 SP 2017/0043536-2:

ADMINISTRATIVO. AMBIENTAL. RECURSO ESPECIAL. SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO. PRINCÍPIO DA SOLIDARIEDADE AMBIENTAL. **INEXISTÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO À MENOR PATAMAR PROTETIVO**. FATO CONSUMADO. INVIÁVEL EM MATÉRIA AMBIENTAL. 1. Na origem, trata-se de ação declaratória ajuizada pelo recorrido contra a Fazenda Pública do Estado de São Paulo, na qual, o requerente sustentou que, sendo legítimo proprietário dos imóveis descritos na inicial, diligenciou perante o órgão competente visando autorização para a supressão da vegetação da área, recebendo orientação de que tais procedimentos estão submetidos à Resolução SMA-14, de 13 de março de 2008, que estabeleceu fatores condicionantes para tal fim. Diante da situação, na exordial, arguiu a inaplicabilidade das normas suscitadas, tendo em vista a superveniência da legislação **ambiental** ante a aquisição da propriedade e a aplicabilidade mitigada do Código Florestal às áreas

urbanas. 2. Inicialmente, é importante elucidar que o princípio da solidariedade intergeracional estabelece responsabilidades morais e jurídicas para as gerações humanas presentes em vista da ideia de justiça intergeracional, ou seja, justiça e equidade entre gerações humanas distintas. Dessa forma, a propriedade privada deve observar sua função ambiental em exegese teleológica da função social da propriedade, respeitando os valores ambientais e direitos ecológicos. 3. Noutro ponto, destaco a firme orientação jurisprudencial desta Corte de que "a proteção ao meio ambiente não difere área urbana de rural, porquanto ambas merecem a atenção em favor da garantia da qualidade de vida proporcionada pelo texto constitucional, pelo Código Florestal e pelas demais normas legais sobre o tema" (REsp 1.667.087/RS, de minha relatoria, Segunda Turma, julgado em 7/8/2018, DJe 13/8/2018). 4. Na espécie, não há um fato ocorrido antes da vigência do novo Código Florestal, a pretensão de realizar supressão da vegetação e, conseqüentemente, a referida supressão vieram a se materializar na égide do novo Código Florestal . Independentemente da área ter sido objeto de loteamento em 1979 e incluída no perímetro urbano em 1978, a mera declaração de propriedade não perfaz direito adquirido a menor patamar protetivo. Com efeito, o fato da aquisição e registro da propriedade ser anterior à vigência da norma ambiental não permite o exercício das faculdades da propriedade (usar, gozar, dispor, reaver) em desconpasso com a legislação vigente. 5. Não há que falar em um direito adquirido a menor patamar protetivo, mas sim no dever do proprietário ou possuidor de área degradada de tomar as medidas negativas ou positivas necessárias ao restabelecimento do equilíbrio ecológico local. 6. Recurso especial provido. (destaques nossos)

Extrai-se do citado acórdão que, independentemente da área ter sido objeto de loteamento em 1979 e incluída no perímetro urbano em 1978, tal fato não garante que sua utilização se dê na medida da legislação que vigia a época, que era menos protetiva ao meio ambiente. Logo, o fato da aquisição e registro da propriedade ser anterior à vigência da norma ambiental não permite o exercício das faculdades da propriedade em descompasso com a legislação em vigor.

Em outra ocasião, foi decidido que:

(...) 1. Os impetrantes buscam o reconhecimento da ilegalidade no procedimento de desocupação perpetrado pelo Secretário de Administração de Parques do Distrito Federal, objetivando que a autoridade coatora abstenha-se de praticar qualquer ato tendente a remover os moradores do Parque das Copaíbas. (...) 6. Não prospera também a alegação de aplicação da teoria do fato consumado, em razão de os moradores já ocuparem a área, com tolerância do Estado por anos, uma vez que tratando-se de construção irregular em Área de Proteção Ambiental-APA, **a situação não se consolida no tempo.** Isso porque, a aceitação da teoria equivaleria a perpetuar o suposto direito de poluir, de degradar, indo de encontro ao postulado do meio ambiente equilibrado, bem de uso comum do povo essencial à qualidade sadia de vida. (...) STJ. 1ª Turma. AgRg no RMS 28.220/DF, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, julgado em 18/04/2017 (destaque nossos)

Como se observa da citação retromencionada, o STJ também entende que sequer pode ser aplicada a teoria do fato consumado em tema de Direito Ambiental, inclusive, nesse sentido, foi editada a Súmula 613 do STJ.

Segundo essa teoria, as situações jurídicas consolidadas pelo decurso do tempo, amparadas por decisão judicial, não devem ser desconstituídas, em razão do

32

princípio da segurança jurídica e da estabilidade das relações sociais (STJ. REsp 709.934/RJ).

Ora, se não se admite a convalidação de uma determinada situação, até mesmo amparada por decisão judicial, *a fortiori*, não se pode admitir um suposto "direito adquirido" em face de uma nova lei mais benéfica ao meio ambiente, como é o caso dos autos.

Sob outro prisma, o caso dos autos envolve o licenciamento administrativo. A licença, espécie de ato administrativo autorizativo, está submetida ao regime jurídico administrativo. Nesse passo transcrevo a lição do saudoso Professor Hely Lopes Meirelles (Direito de Construir, 9ª Edição, 2005, pág. 212):

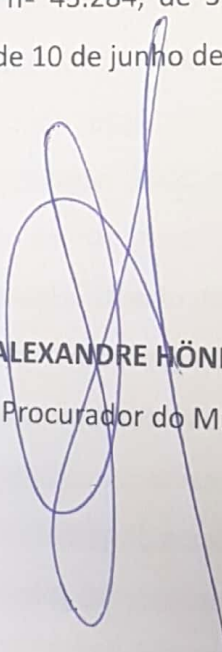
O início da obra gera *direito adquirido à sua continuidade* pela legislação em que foi aprovado o projeto, e, mais que isso, o só ingresso do projeto em conformidade com a legislação vigente assegura ao requerente a sua aplicação, pois o retardamento da Prefeitura na aprovação do projeto não pode prejudicar o interessado que atendeu oportunamente às exigências legais da época em que projetou e requereu a construção. Todavia, se houver prazo legal para a conclusão da obra e esta, embora aprovada e iniciada tempestivamente, não se concluir na vigência da licença, o primitivo alvará somente poderá ser renovado com adaptação da construção às novas imposições legais. Há, pois, duas situações a distinguir: a do alvará vigente, que será respeitado com ou sem início de obra, e a do alvará extinto, que exige renovação com adequação do projeto, ou da obra iniciada, às novas exigências legais. (destaques no original)

Como se observa da lição acima citada, quando se trata de atividade que dependa do licenciamento administrativo, apenas com o ingresso do projeto em conformidade com a legislação vigente assegura ao requerente a sua aplicação.

Portanto, ao caso dos autos, deve ser aplicada a legislação vigente.

Em arremate, importante se faz destacar que o atual Plano Diretor, Lei nº 9.321, de 2019, no § 2º do art. 280, expõe de forma explícita que nem de forma excepcional será possível a supressão de manchas de mata nativa secundária, de Cerrado e de Mata Atlântica em estágio médio, em Zona de Conservação Hídrica - ZCH, descrita no Decreto Estadual nº 43.284, de 3 de julho de 1998, nem nas às áreas abrangidas pela Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980, que, salvo melhor juízo, é o caso do requerente.

É o parecer.



ALEXANDRE HÖNIGMANN
Procurador do Município



JUNDIAÍ
PREFEITURA

GOVERNANÇA, FINANÇAS
E TRANSPARÊNCIA

Fls. 34

Processo nº 5.029-8/2021

Assunto: Solicitação elaborada pela pessoa física Alexandre Sgreccia

Da: UGNJC/DCJ

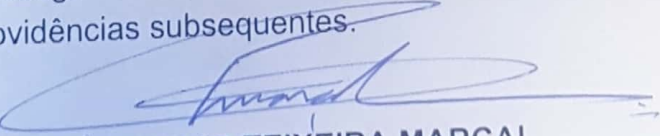
Para: UGNJC/GG

Em 20.05.2021

1. Somos favoráveis aos termos do parecer jurídico de fls. 30/31 pelos seus próprios fundamentos, acompanhados pela respectiva chefia às fls. 32, bem como em razão da instrução processual.

2. De fato, a jurisprudência brasileira é pacífica no sentido de que não há direito adquirido a norma ambiental mais benéfica, o que significa dizer que as restrições ambientais têm aplicabilidade imediata e inafastável sobre as situações que almeja abranger, ressalvados os casos em que a construção já está iniciada (desde que não haja solução de continuidade) ou erigida (com a ressalva de que mesmo as construções já erigidas não admitem alterações, modificações ou ampliações que contrariem a nova norma ambiental).

3. Em prosseguimento, encaminhem-se os autos à **UGPUMA/GG** para ciência e as demais providências subsequentes.


JOSÉ BAZILIO TEIXEIRA MARÇAL

Diretor Jurídico do Contencioso

OAB/SP 235.319

UGPUMA/ Departamento de Urbanismo
Ao CMPT – Conselho Municipal de Política Territorial
Ao COMDEMA – Conselho de Defesa do Meio Ambiente
Em 01 de julho de 2021

Referente: Análise do art. 280 do Plano Diretor – Lei nº 9.321, de 2019.

1. Considerando o pedido de avaliação do art. 280 da Lei nº 9.321, de 2019, diante do caso real apresentado neste processo (fls. 35), seguem nossas considerações:
2. O parecer jurídico de fls. 30/32 deixa claro que não existe direito adquirido para propriedades registradas antes da vigência da norma ambiental. Neste caso, o requerente tem sua propriedade coberta em 100% da sua área por vegetação que não pode ser removida e, portanto, sem direito ao uso do imóvel.
3. Nesse contexto, entendemos que existem duas alternativas possíveis:

- a) A **desapropriação do imóvel** pelo Município, tendo em vista que a norma vigente impedirá qualquer possibilidade de uso do imóvel pelo proprietário;
- b) A **alteração da lei**, possibilitando um aproveitamento mínimo dos imóveis em condições semelhantes.

Para isso, sugerimos a seguinte redação para o parágrafo 2º do art. 280:

§ 1º Serão passíveis de supressão a vegetação descrita no caput deste artigo em imóveis urbanos, desde que comprovada a inexistência de alternativa locacional para obtenção da taxa de ocupação desse imóvel permitida para o local, condicionada à compensação de 6 (seis) vezes a área suprimida dentro do território do Município e desde que atendidas as restrições impostas pela legislação florestal estadual e federal.

§ 2º Na Zona de Conservação Hídrica - ZCH descrita no Decreto Estadual nº 43.284, de 3 de julho de 1998 e nas áreas abrangidas pela Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980, em lotes para fins urbanos cobertos por vegetação secundária em estágio médio, será permitida a supressão de vegetação, para fins de edificação, condicionada à compensação de 6 (seis) vezes a área suprimida dentro do território do Município e desde que atendidas as restrições impostas pela legislação florestal estadual e federal, nas seguintes condições:

- I – Para obtenção do índice de até 20% (vinte por cento) de utilização do imóvel, limitado a 1.000 m², em lotes com área superior a 1.500 m²;
- II – Para obtenção de até 250 m² de utilização do imóvel, em lotes com área igual ou inferior a 1.500 m².

4. Encaminhamos esta sugestão para análise e manifestação dos Conselhos Municipais – CMPT e COMDEMA.



JUNDIAÍ
PREFEITURA

DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL

37

5. Em seguida, o processo pode retornar ao DEURB, para os encaminhamentos devidos.

Sylvia Angelini
Diretora de Urbanismo

Atenciosamente,

Wagner Paiva
Diretor de Meio Ambiente

Ao Sr.
Sinesio Scarabello Filho
Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

UGPUMA/CG
21/06/21
Reg N° 20624
Mauio

São Paulo, 9 de junho de 2021

Prezado Senhor

Há pouco tempo, solicitei à Administração Municipal a autorização para a supressão de 20% da vegetação do terreno (Lote 9, quadra V), de minha propriedade, localizado à Alameda Thereza Fernandes Ratzka, Loteamento Fazenda Campo Verde, Bairro Caxambú, Jundiáí-SP. No documento (Processo 5.029-8/2021-1) as justificativas jurídicas e a proposta de compensação ambiental pelo corte da vegetação são fartamente documentados e justificados, dispensando reapresentação.

Fui informado que o procurador jurídico encarregado de analisar o processo indeferiu o pleito, alegando não haver direito adquirido na área ambiental, e que o processo encontra-se novamente sob a avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento.

Antes que seja deliberado sobre minha solicitação, gostaria de apresentar algumas informações que imagino devam ser levadas em conta nesse parecer final. Ao contrário do que possa parecer, não sou uma pessoa de grandes posses, como outros proprietários no referido condomínio. Ao comprar o lote, há mais de 15 anos atrás, fiz o investimento na complementação da futura aposentaria, planejando vender a propriedade, assim que deixasse de trabalhar. Tenho hoje 70 anos e uma aposentadoria de pouco mais de R\$4.500,00. Lutei muito para conseguir pagar, ao longo desses anos, as prestações da compra do terreno e as taxas condominiais.

Privar-me agora do direito de usufruir de apenas 20% da propriedade, mesmo sabendo do meu compromisso de compensar o corte das árvores com replantio de igual proporção no próprio condomínio, como outros proprietários já o fizeram, ou em outro local indicado pela administração municipal, não me parece sensato, nem justo. Respeito o zelo da atual administração pela preservação do meio ambiente, da mesma forma como confio no seu senso de justiça. Peço um pouco mais do que sua atenção, peço compaixão. Privar-me deste direito significará me condenar, nesta idade, a continuar trabalhando para sobreviver.

Atenciosamente
Alexandre Sgreccia
Alexandre Sgreccia