



CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Estado de São Paulo
CNPJ: 01.926.718/0001-76
Procuradoria Legislativa

PARECER JURÍDICO

Parecer n° 091/2018

Ref.: Redução de área verde/institucional localizada no loteamento denominado “Distrito Industrial – DINPRA”.

Direito constitucional e ambiental. Loteamento industrial. Área verde urbana. Percentual. Competência afeta ao ente federado responsável. Art. 30, inciso I da CF. Discricionariedade mitigada/condicionada. Art. 4º, inciso I da Lei n° 6.766/79 e demais regulamentos inseridos no Plano Diretor e nas leis de zoneamento urbano e de uso e ocupação do solo. Pretensa redução de área verde localizada no interior de loteamento denominado “Distrito Industrial - DINPRA”. Finalidade: concessão de novos lotes em iniciativa privada. Exploração de atividade econômica. Impossibilidade de vedação expressa. Constituição do Estado de São Paulo (art. 180, inciso VII); Plano Diretor (arts. 22 e 36) e Decreto Municipal n° 593/1992. Pela impossibilidade da redução.



CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Estado de São Paulo
CNPJ: 01.926.718/0001-76
Procuradoria Legislativa

Trata-se de consulta formulada pelo Exmo. Presidente da Câmara Municipal de Pradópolis, Ver. Thiago Aquino Alves, veiculada pelo Memorando n° 102/2018, acerca da (in)constitucionalidade e/ou (i)legalidade na redução do percentual de área verde localizada no interior do loteamento denominado “Distrito Industrial – DINPRA”.

Segundo a autoridade consulente, o percentual afetado como “área verde urbana” naquele local é de 40% (quarenta por cento), estando muito além do mínimo exigido para a reserva legal.

No mais, informa que o percentual mínimo de área verde urbana exigido pela legislação é de 20% (vinte por cento).

Por fim, de acordo com o Consulente, a finalidade da pretensão redução é a criação de novos lotes a serem destinados à iniciativa privada (empresas) para exploração de atividade econômica no Município.

É a síntese do necessário.

(...)

O parecer é pela **IN**constitucionalidade e **I**legalidade da pretensão.

Ao que se extrai, o “DINPRA” foi instituído pela Lei Municipal n° 688/1986 e regulamentado pelo Decreto Municipal n° 593/1992, tendo natureza jurídica de loteamento com destinação específica para a exploração de atividade econômica.

Pois bem, nos termos do art. 3º, inciso XX da Lei n° 12.651/2012 (Novo Código Florestal), área verde urbana é constituída por espaços, públicos ou



CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Estado de São Paulo
CNPJ: 01.926.718/0001-76
Procuradoria Legislativa

privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

Por sua vez, o art. 4º, inciso I da Lei nº 6.766/79 dispõe que:

“Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.” (g.n)

Vê-se, pois, que a norma federal delega ao respectivo ente federado a competência para definição das áreas verdes urbanas existentes em loteamento, segundo o plano diretor ou lei municipal específica.

In casu, compulsando o acervo normativo que disciplina o tema nesta urbe, cito, inicialmente, o disposto na Lei Complementar Municipal nº 139/06 que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pradópolis, a qual, no inciso I de art. 22, prevê que:

“Art. 22 - Os loteamentos, desmembramentos, remembramentos obedecerão as normas contidas nas leis de zoneamento e de uso e parcelamento do solo, respeitados os seguintes critérios:



CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Estado de São Paulo
CNPJ: 01.926.718/0001-76
Procuradoria Legislativa

I - percentual mínimo de 35% da área total do futuro bairro, que o Poder Público exigirá do loteador ou do proprietário para equipamentos públicos, como ruas, praças, escolas creches e etc;" (g.n)

Não obstante, o parágrafo único do art. 36 da LC n° 139/06, além de vedar qualquer ampliação na ocupação ou aproveitamento do solo em áreas em desacordo com o Plano Diretor, ressalva a supressão (e, portanto, permite o uso) das áreas verdes apenas em duas hipóteses, a saber: (i) situações de excepcional interesse público, como a de regularização da ocupação por meio de projetos habitacionais de interesse social; e (ii) reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes, o que não guarda qualquer similitude com a finalidade almejada para o DINPRA.

Sem prejuízo disso, vislumbro que, segundo o denominado "Memorial de Caracterização", que constitui anexo do Decreto Municipal n° 593/1992, foi determinada a reserva de **32,94%** da área total do DINPRA, a título de "área verde aceiro", conforme item 11 do referido documento.

Diante de tais informações, passo à fundamentação do parecer.

De início, convém esclarecer que, diferentemente do consignado pelo Consultante, "área verde urbana" não se confunde com "reserva legal", afinal, aquela não possui percentual mínimo fixado pela norma federal, incumbindo ao mister a cada ente federado, ela, ainda, somente é exigida em áreas urbanas, ao passo que esta é obrigatória unicamente aos imóveis rurais.

Dessa forma, resta rechaçada a aplicação analógica das normas que disciplinam a reserva legal às áreas verdes urbanas, máxime pelo fato da própria inexistência de lacuna sobre a matéria, donde concluir que o percentual mínimo de



CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Estado de São Paulo
CNPJ: 01.926.718/0001-76
Procuradoria Legislativa

reserva legal (20%) não pode servir de baliza ou parâmetro a justificar a redução da área verde urbana existente no loteamento em questão.

Com efeito, o percentual de reserva legal não pode servir de “piso” àquele destinado às áreas verdes urbanas, sob pena de violação às normas que regem o tema, bem assim supressão da competência dos entes federados, haja vista se tratar de interesse eminentemente local (CF, art. 30, inciso I c.c Lei n° 6.766/79, art. 4°, inciso I).

Outrossim, ao contrário do consignado na consulta, o percentual mínimo de “área verde” a ser reservada no DINPRA não é de 20%, mas sim de 32,94%, conforme definido pela norma municipal (Decreto Municipal n° 593/1992), percentual este que deverá ser observado.

E frise-se: tal percentual não pode ser alterado por norma superveniente. Explico e fundamento.

Primeiramente, convém lembrar que eventual redução/supressão da área verde por norma superveniente implicaria na violação ao Princípio da vedação ao retrocesso ambiental, importando verdadeira retração do direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (CF, art. 225).

Sem prejuízo disso, forçoso reconhecer a existência de **vedação expressa/textual à redução/supressão de áreas verdes urbanas em loteamentos** conforme previsto no inciso VII do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo, *verbis*:

“Artigo 180 - **No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano** Estado e **os Municípios assegurarão:**
(...)
VII - **as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes** ou institucionais”



CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Estado de São Paulo
CNPJ: 01.926.718/0001-76
Procuradoria Legislativa

não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originariamente alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:

(a) loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão;

(b) equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento;

(c) imóveis ocupados por organizações religiosas para suas atividades finalísticas.

§1º - As exceções contempladas nas alíneas "a" e "b" do inciso VII deste artigo serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas objeto de compensação.

§ 2º - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade municipal competente, desde que nas proximidades da área pública cuja destinação será alterada existam outras áreas públicas que atendam as necessidades da população.

§ 3º - A exceção contemplada na alínea 'c' do inciso VII deste artigo será permitida desde que a situação das áreas públicas objeto de alteração da



CÂMARA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS

Estado de São Paulo
CNPJ: 01.926.718/0001-76
Procuradoria Legislativa

destinação esteja consolidada até dezembro de 2004, e mediante a devida compensação ao Poder Executivo Municipal, conforme diretrizes estabelecidas em lei municipal específica.”

Conclui-se, pois, que, sendo a finalidade da redução das áreas verdes no DINPRA diversa das hipóteses excepcionadas pela Constituição Bandeirante, mostra-se flagrante sua inconstitucionalidade.

Por tais razões, **OPINO** pela inconstitucionalidade e ilegalidade da redução do percentual de área verde urbana fixada pelo Decreto Municipal nº 593/1992 ao loteamento denominado “Distrito Industrial – DINPRA”.

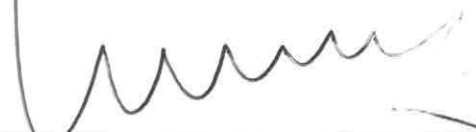
É o parecer.

Dê-se do presente à autoridade consulente.



Por fim, garanta-se ampla publicidade ao presente parecer.

Adotadas as providências acima, archive-se.

Pradópolis, 23 de abril de 2018.



MARCELO BATISTELA MOREIRA
Procurador Jurídico Legislativo
OAB/SP nº 305.353

Recebido em 


PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/00C8-0E98-F107-2983> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 00C8-0E98-F107-2983



Hash do Documento

7F52F3D32F21255689699A2858E011C5C1C83E49787D8A1E55F258788C408F16

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/08/2018 é(são) :

- Marcelo Batistela Moreira - 298.136.198-80 em 28/08/2018 11:48 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

