

# PREFEITOS ENTREGUISTAS

EXPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA X NATUREZA

**AMBIENTALISTAS PEDEM A  
CABEÇA DO SECRETÁRIO DO  
VERDE ROGÉRIO MENEZES**



FAIXA EXPOSTA NO DISTRITO DE SOUSAS

Querem entender mais:

**Como um condomínio urbano foi aprovada na Zona Rural?  
Como que a Zona de Conservação Hídrica da APA foi violada?**

Leiam a manifestação das ONGs ambientalistas, de maio de 2020, protocolada no Inquérito Civil n. 18/2020, instaurado pelo PROMOTOR DE JUSTIÇA DA 9ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA (HABITAÇÃO E URBANISMO) DE CAMPINAS/SP que investiga Irregularidades Loteamento Ville Sainte Anne (Sousas/Campinas)

# REPRESENTAÇÃO

Conforme a peça de Representação, a SF e Terra Viva deram início ao pedido de parcelamento e loteamento de gleba localizada na área das antigas Fazendas denominadas Santana e Santa Helena, inseridas na Área de Proteção Ambiental de Campinas (APA de Campinas). Contudo, o processo que deu origem ao pedido (iniciado em 2004) não tem a mesma configuração do que foi aprovado pelo Decreto Municipal n. 20.531/2019.

O pedido de cadastramento e aprovação do loteamento Saint Anne (antigo Saint Helene II) passou por uma série de protocolos distintos e com alterações e pedidos de aprovação diferentes que, ao final, resultaram no projeto atual com cadastramento da Gleba 04 e aprovação do seu parcelamento. Cada uma dessas alterações, entretanto, não passou por nova análise dos órgãos responsáveis, como o CON-GEAPA. Vale ressaltar que são tantos protocolos que correm paralelamente, que é preciso muito esforço para se entender exatamente sua correta sequência e organização. Há, inclusive, muitas páginas retiradas de alguns volumes, indicando que teriam sido retiradas por estarem em duplicidade.

Tudo isso dificulta o acesso à informação de qualquer interessado e, por consequência, a efetivação do seu direito à participação na gestão democrática das cidades, especialmente diante de um empreendimento tão impactante. Essa situação se repete em outras oportunidades ao longo do processo. Por esta razão, estas Representantes apresentam em mídia anexa todos os documentos que obtiveram junto à Prefeitura de Campinas e CETESB a respeito do caso, para possam ser avaliados por esta D. Promotora.

Pois bem, o cadastramento da gleba com a emissão das diretrizes urbanísticas (DU 868) ocorreu em 28/06/2016, conforme fls. 1006-1011 (Prefeitura>PRINCIPAL-PROT2008-11-12766>Volume6.



Arquivo:BRN3C2AF46215.

No entanto, referido cadastramento ocorreu de maneira irregular, pois, dentre outros problemas, partiu da incorporação de área rural para zona urbana com base em dispositivo de lei aplicado erroneamente (artigo 2º, da Lei 8.161/94) e, ao longo de seu processo foi emitida e utilizada Certidão declara absolutamente nula. Como amplamente explanado na Representação, a aplicação do artigo 2º, da Lei 8.161/94 para ao caso do loteamento Saint Anne é ilegal. Na prática, verifica-se que o procedimento administrativo e cadastramento, que permitiram a inclusão de 30% de área rural

em zona urbana, culminaram com verdadeira alteração do perímetro urbano sem lei específica para tanto. A regra trazida pelo artigo 2º da Lei 8.161/1994 tratou-se de regra de transição para imóveis que diante daquela lei tivessem sido enquadrados como zona urbana e zona rural “ao mesmo tempo”. Não se aplica ao caso da gleba Saint Anne. Isso porque, além de outros pontos, essa regra [artigo 2º] foi criada em um momento em que o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) ou a Lei da APA (Lei 10.850/2001) nem mesmo existiam. Portanto, ao longo do processo de cadastramento e aprovação do empreendimento, muitas outras legislações es-

pecíficas e especiais deveriam ter fundamentado a análise, com NECESSÁRIA NEGATIVA quanto à possibilidade de incorporação dos 30% de área rural.

Contudo, por simples ato administrativo (e não lei específica) permitiu-se que área rural fosse incorporada em zona urbana inclusive, para permitir sua [área rural] ocupação com lotes urbanos, quando claramente seu uso deveria se dar nos moldes rurais, atendendo as exigências de limitação da Lei 10.850/01, especialmente artigo 53.

Importante mencionar novamente, que após a edição da Lei 8.161/94 o próprio administrador escolheu desmembrar

a gleba maior em glebas menores (B1A, B1B e A2A), que ficaram totalmente em área rural. Tal fato é demonstrado pelo documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis em Sousas já juntado na Representação.

Provavelmente, diante do interesse imobiliário, depois das áreas já estarem desmembradas, solicitou-se a reunificação das glebas, requerendo a incorporação da área rural na urbana. Contudo, o desmembramento da gleba posterior à Lei 8.161/1994, pelo interessado, por si só já impossibilitaria a utilização da regra do artigo 2º. Além disso, o artigo 2º da Lei 8.161/94 não é um direito garantido aos proprietários.

**EXPEDIENTE**

Publicação on line da **GIGO NOTÍCIAS**  
Agência de Notícias e Editora  
Editor: Gilberto Gonçalves-mtb 11.576  
(19) 98783-5187  
gilberto@clicknoticia.com.br  
editor@jornalaltotaquaral.com.br  
comercial@jornalaltotaquaral.com.br  
Rua Alberto Belintani, 41 - J. Colonial  
CEP 13087-68 - Campinas/SP

**gigo NOTÍCIAS**  
A primeira Agência de Notícias Corporativas de Campinas e região  
**FAÇA SUA EMPRESA VIRAR NOTÍCIA**  
www.clicknoticia.com.br  
WS: 19 988783-5187

**NÓS CONTINUAMOS SABENDO O QUE É NOTÍCIA**

<b>Clicknotícia</b> PORTAL DE NOTÍCIAS	<b>Clickfotos</b> FOTOS JORNALÍSTICAS
<b>Clickdrone</b> CORRETORES AERÉOS	<b>Clickjornal</b> JORNALISMO DIGITAL
<b>Clickensino</b> AGÊNCIA JORNALÍSTICA	<b>ClickJur</b> AGÊNCIA DE JURISPRUDÊNCIA
<b>Clickassessor</b> AGÊNCIA DE ASSESSORIA	<b>Clicktela</b> SERVIÇO PUBLICITÁRIO PARA O MEIO DIGITAL

# DA PREFEITURA

## 2.2 - DIRETRIZES DA PREFEITURA MUNICIPAL

Conforme certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de Campinas 01/2012 de 03.04.2012 e nº02/12, de 03.09.2012 ,

- o projeto está de acordo com as diretrizes municipais quanto à implantação dos lotes, sistema viário, áreas verdes, sistema de lazer e áreas institucionais,

- o imóvel encontra-se em área urbana do município, conforme Leis 1993/59, 6031/88, 9199/96, 10.410/00 e 10850/01;

- o imóvel se enquadra na zona 3, 4 e 11 da APA, macrozona 1, conforme Lei Municipal 10.850/01 e Lei

caso, a municipalidade deveria apontar para a impossibilidade de aplicação desse artigo 2º, pois existem legislações específicas posteriores que deveriam ter balizado a análise do caso. A aplicação do artigo 2º da Lei 8.161/94 contraria frontalmente o Estatuto da Cidade (artigo 42-A) e Lei da APA (artigo 53).

Na peça de Representação foram apresentados diversos pareceres e posicionamentos contrários a incorporação dos 30% exarados ao longo do procedimento da Prefeitura. Apesar disso, o processo de cadastramento e aprovação da Prefeitura de Campinas e o processo de licenciamento ambiental pela CETESB, tramitaram sob o entendimento de que o loteamento estava em zona urbana. Isso pode ser verificado no documento de fls. 1307/1308 (PROC.CETESB>Volume7>Arquivo:BRN3C2AF46215.

### PARECERES

O parecer técnico da CETESB que embasa à emissão do Certificado GRAPROHAB balizou-se no fato da área estar em zona urbana, conforme Fls. 1486. (PROC CETESB> Volume 8> BRN3C2AF46215

A Certidão 02/2012, emitida pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura, que foi parte da documentação da análise pela CETESB e GRAPROHAB (como demonstrado na imagem acima), afirmou que a área estaria localizada em zona urbana. A Certidão 02/2012 (parte colacionada abaixo) pode ser encontrada nas fls.431, em Prefeitura>PROT2004-11-1259>Volume 2> Arquivo: BRN3C2AF4621

Como já informado na Representação, a Certidão 02/2012

foi emitida em absoluto desacordo com os procedimentos necessários para um parcelamento de solo inclusive, afirmando que a área estaria em zona urbana, quando esse fato não era uma realidade. A manifestação da Coordenadoria de Parcelamento de solo, já juntada à peça de Representação acatou o parecer da Secretaria de Assuntos Jurídicos e declarou a Certidão NULA.

De acordo com o parecer (anexo) da Secretaria de Assuntos Jurídicos tratava-se de NULIDADE ABSOLUTA, portanto, não haveria possibilidade de convalidar qualquer procedimento adotado que tenha se utilizado de referida Certidão. Ou seja, tratando-se de nulidade absoluta, essa Certidão maculou todos os atos posteriores a ela que de algum modo lhe guardavam relação. Ainda, manifestação constante de fls. 1043 (em Prefeitura> PRINCIPAL – PROT 2008-11-12766> Volume 6> Arquivo: BRN3C2AF46215 indica que a análise deveria ser paralisada, uma vez que a certidão [Certidão 02/2012] que deu base para a aprovação é nula.

Questiona-se inclusive, a regularidade do cadastramento da gleba. Após estas ocorrências, o interessado solicitou a revalidação da Certidão do GRAPROHAB, que estaria para perder sua validade. Diante da declaração de nulidade da Certidão 02/12, antes de emitir seu parecer para revalidação da Certidão, a Agência Ambiental de Campinas da CETESB solicitou posicionamento do departamento jurídico do órgão quando à possibilidade de se posicionar favorável, como encaminhamento abaixo (fls. 1543, em PROC CETESB> Volume 8> Arquivo: BRN3C2AF4621 Em continuidade, o departamento

jurídico da CETESB posicionou-se contrário à continuidade do processo, indicando que a Agência não deveria se manifestar favorável à revalidação da Certidão do GRAPROHAB, conforme abaixo (fls. 1607-1610 do Proc. CETESB. Volume 8. Arquivo: BRN3C2AF46215

Após este parecer do jurídico da CETESB, contudo, não foi possível verificar quais foram os próximos encaminhamentos. Isso porque, conforme mostram as mensagens trocadas com a CETESB, o volume 9 do processo administrativo, que justamente seria a continuidade, foi extraviado.

Portanto, os apontamentos acima são suficientes para demonstrar que a Certidão foi documento essencial para o processo. O próprio interessado afirma que a Certidão 02/2012 foi necessária para a análise do GROPROHAB. Ou seja, ele tinha total conhecimento da discussão acerca da Certidão e inclusive, do que ela poderia representar. Sabia que a área não estava em zona urbana, conforme demonstra o documento de fls. 1544, em PROC CETESB> volume 8> Arquivo: BRN3C2A

### CERTIDÕES

Portanto, os apontamentos acima são suficientes para demonstrar que a Certidão foi documento essencial para o processo. O próprio interessado afirma que a Certidão 02/2012 foi necessária para a análise do GROPROHAB. Ou seja, ele tinha total conhecimento da discussão acerca da Certidão e inclusive, do que ela poderia representar. Sabia que a área não estava em zona urbana, conforme demonstra o documento de fls. 1544, em PROC CETESB> volume 8> Arquivo: BRN3C2A Referida Certidão maculou

todo o processo, pois não se deu uma reanálise completa de tudo que havia ocorrido antes da declaração de sua nulidade, procedimento necessário diante de nulidade absoluta.

Além disso, os documentos também mostram que o CONGEAPA, após analisar os posicionamentos contrários à incorporação dos 30% manifestou-se contrário ao empreendimento, conforme demonstra recorte da ata de reunião do Conselho abaixo, em fls. 435, de Prefeitura>PROT 2004-11-1259> Volume 2> Arquivo: BRN3C2AF46215.

Já mencionado, a planta do EIA/RIMA é diferente da planta aprovada pela Prefeitura. Observe que na imagem “IMAG0881” do EIA (Volume IV do arquivo que contém o EIA Como) as glebas em área rural (Z.Hidri) estavam destinados a área institucional e não a área de lotes, como posteriormente se apresentou à municipalidade para aprovação. Esse EIA foi apresentado parecer inicial do CONGEAPA. Uma vez que o EIA é justamente o documento que aponta os possíveis impactos ambientais, a ocupação por lotes de uma área tão sensível da APA não poderia ter deixado de ser apresentada nesse estudo.

Como já mencionado na peça de Representação, o artigo 4º, da Lei 10.850/01 deixa claro que as áreas pertencentes à Z.Hidri (artigo 4º, da Lei 10.850/01) têm característica para a conservação hídrica. A conservação hídrica, importante para toda a região, é colocada em risco com a permissão de inclusão de lotes nessa área.

Aliás, a administração já sabia qual era a situação sensível da

área, pois nas diretrizes urbanísticas para cadastramento da gleba, em 2016, (fls. 1008, Prefeitura> Volume6 BRN3C2AF46215 indica-se que o licenciamento ambiental deveria ser precedido de EIA/RIMA, diante da certeza de geração de impactos. Contudo, o EIA desse empreendimento foi elaborado em 2010, conforme demonstra o arquivo digital anexado a este. Os impactos serão reavaliados em novo EIA?

### ANÁLISES

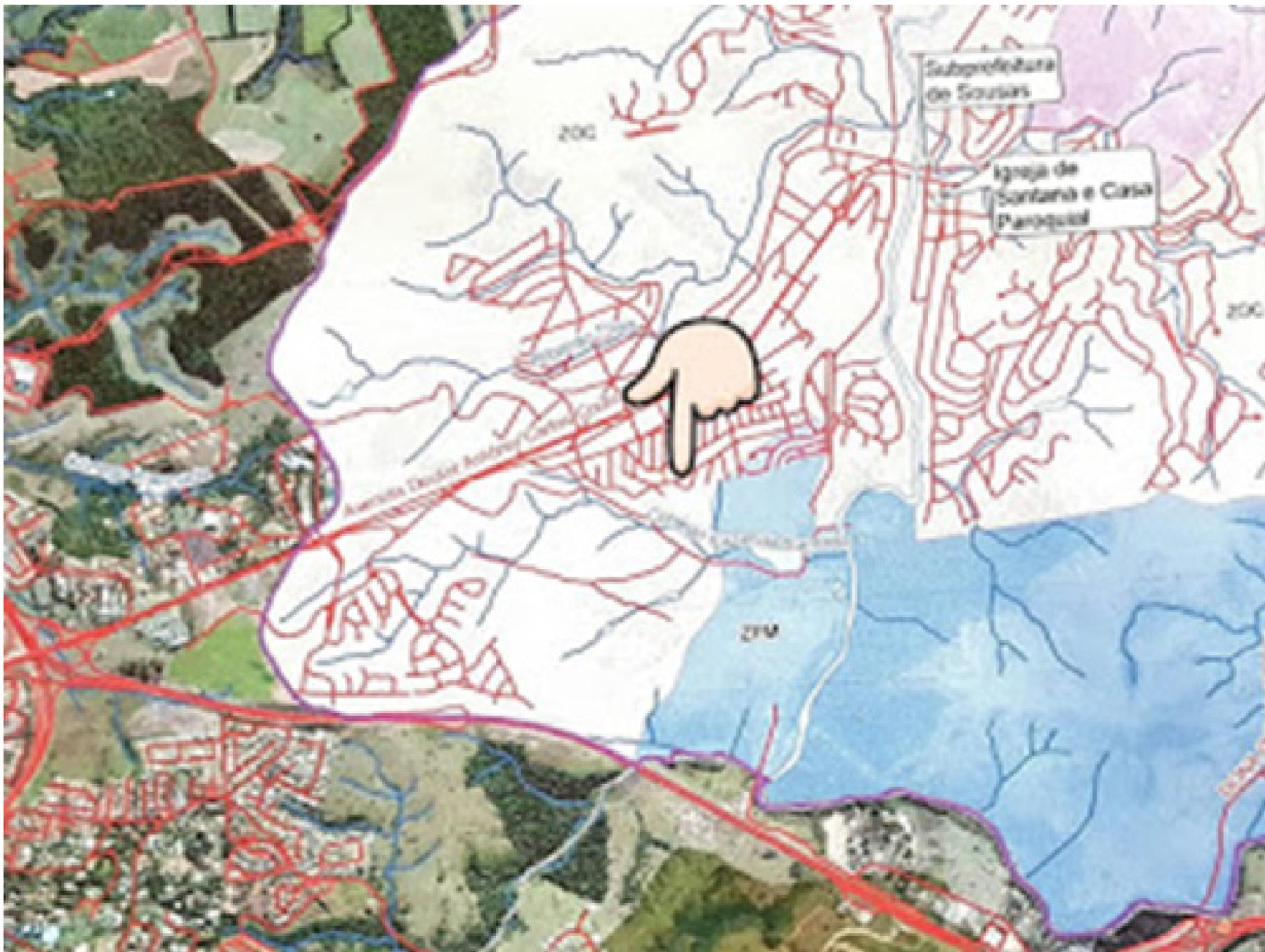
Por isso, o CONGEAPA, ao analisar novamente o processo verificando as divergências no EIA e os posicionamentos quanto à impossibilidade de incorporação dos 30% de área rural tomou a atitude adequada de manifestar desfavoravelmente, isso porque ainda que já tivesse ocorrido o cadastramento no momento de sua manifestação (o que não foi o caso), a verdade é que o cadastramento anterior não garante o direito de aprovação do loteamento.

Nesse mesmo sentido, ainda que se tratasse de cadastramento regular, o que se admite apenas por amor ao debate, a verdade é que continua havendo irregularidade na aprovação do loteamento, pois diante das características ambientais da área rural (ilegalmente incorporada à zona urbana), essa não poderia ter uso para fins urbanos.

O uso de referida área apenas poderia ter se dado conforme o artigo 53 da Lei 10.850/01, que é claro ao indicar que a área rural NÃO PODE TER USO URBANO e os lotes mínimos são de 20.000m².

Portanto, mais uma vez verifica-se a ilegalidade na aprovação do loteamento. Esse

# LOCALIZAÇÃO



ponto, inclusive, foi levantado em manifestação do CONDEMA (fls. 1300> PROC.CE-TESB>Volume 6> Arquivo: BRN3C2AF4621.

Mais uma vez, a incorporação dos 30% por meio do artigo 2º da Lei 8.161/94 é ilegal para o caso, pois fere leis especiais a respeito do assunto (Estatuto da Cidade,

Lei da APA e Constituição do Estado de São Paulo), assim, o cadastramento não poderia ter ocorrido desta forma. Além disso, o artigo 2º da Lei 8.161/94 foi expressamente revogado pela Lei Complementar 189, de 08 de janeiro de 2018 (Plano Diretor de Campinas), que não contemplou a amplia-

ção do perímetro na área desse loteamento. Ou seja, a área rural que foi incorporada à zona urbana por simples ato administrativo ao longo do processo, ainda é mantida na nova lei em zona rural, conforme se verifica da imagem abaixo extraída do site da própria Prefeitura para levantamento

de zoneamento (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/#>), utilizando o código cartográfico do loteamento: 4313.22.69.0001.00000: Mais uma razão para que ao menos a aprovação do loteamento não ocorresse na forma como seu deu, pois os lotes em área rural definitivamente não

poderiam ter uso urbano. Diante da superveniência da lei posterior, a aprovação do loteamento deveria tê-la considerado, pois o cadastramento da gleba não garante que o empreendimento deveria ser aprovado, especialmente considerando área ambiental tão importante e sensível.

## AO JUDICIÁRIO DO PEDIDO

*“Em face de todo o exposto, requer-se, após exercer Vosso juízo, que sejam adotadas as medidas administrativas e judiciais ne-*

*cessárias ao deslinde dos fatos, em virtude da absoluta ilegalidade na forma de aprovação do loteamento Ville Sainte Anne.”*

# DO MPSP



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE CAMPINAS

Portaria de Instauração de Inquérito Civil nº /20. SEI nº 29.0001.0157658.2021-78

(Peças de Informação nº 66.0713.0003556/2021-2).

Representantes: APAVIVA – Associação dos Amigos da APA de Campinas; JAGUATIBAIA – Associação de Proteção Ambiental; Movimento Resgate o Cambuí.

Representados: Município de Campinas e Secretaria do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Campinas.

Área: Habitação e Urbanismo. Tema: Parcelamento do Solo. Assunto: Loteamento Irregular.

### PORTARIA

O presente procedimento foi instaurado a partir de representação encaminhada pela APAVIVA – Associação dos Amigos da APA de Campinas, pela JAGUATIBAIA – Associação de Proteção Ambiental e pelo Movimento Resgate o Cambuí, na qual se noticia a construção de edifícios em área de APA, localizada na Avenida Antônio Ignácio Pupo, com movimentação de 100 metros cúbicos de terra, tendo sido encaminhada

denúncia pelo Conselho Gestor da APA à Secretaria Municipal do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável para as providências cabíveis. Acrescentou-se, ainda, ter havido o descumprimento do Decreto nº 16.973/10, sendo que a Prefeitura Municipal de Campinas não tomou nenhuma providência para evitar que a infração ambiental se prolongasse. Sustenta-se, por fim, a possível prática dos crimes previstos no artigo 60 da Lei nº 9.605/98 e no artigo 50, inciso I, da Lei nº 6.766/79.

Informações preliminares prestadas pela Polícia Militar Ambiental confirmaram o parcelamento irregular de gleba de aproximadamente 3 hectares no denominado Sítio Nossa Senhora Aparecida, situado na Avenida Antônio Ignácio Pupo, Bairro Gargantilha, Campinas/SP, iniciando-se a implantação de empreendimento habitacional sem as autorizações ambientais competentes. Não se constatou crime ambiental, tratando-se apenas de vegetação exótica, como gramíneas e braquiárias (fls. 28/33). Por sua vez, a Secretaria Municipal do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável constatou movimentação acima de 100 metros cúbicos de terra no local, sem a autorização competente, e indícios de fracionamento de terreno, ao passo que a Procuradoria do Município afirmou encontrar dificuldade em localizar a matrícula do imóvel junto à serventia imobiliária, por não ser a gleba cadastrada junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo. Informou que promoverá as notificações, embargos, multas e demais sanções administrativas cabíveis (fls. 34/42). 13/08/2021 SEI/MPSP - 3613618 - Portaria [https://wwwj.mpsp.mp.br/sei/controlador.php?acao=documento\\_imprimir\\_web&acao\\_origem=arvore\\_visualizar&id\\_documento=4120078&infra\\_si...](https://wwwj.mpsp.mp.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=4120078&infra_si...) 2/3

Considerando que compete ao Ministério Público a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis, nos termos do artigo 127, da Constituição Federal; Considerando que o parcelamento irregular do solo viola o Plano Diretor Municipal e estimula o crescimento descontrolado da cidade; Considerando que a movimentação de terra e construções irregulares em áreas de Áreas de Proteção Ambiental e de Preservação Permanente pode gerar danos irreparáveis ao meio ambiente, além de gerar riscos iminentes para a população em virtude de diversas interferências ambientais; Considerando ainda que outras diligências são necessárias para a melhor apuração dos fatos e de seus responsáveis, bem como para eventual propositura de ação civil pública ou celebração de termo de ajustamento de conduta; Considerando, por fim, os termos da Resolução nº 484/06-CPJ, alterada pela Resolução nº 1182/19-CPJ, DETERMINO a instauração de INQUÉRITO CIVIL, com base no art. 129, III, da Constituição Federal, no art. 26, da Lei Federal nº 8625/93, e no art. 104 da Lei Complementar Estadual nº 734/93.

Determino ainda:  
1. O registro e autuação desta portaria com os documentos do procedimento.  
2. A remessa de cópia desta Portaria, por ofício, aos representantes, para conhecimento e eventual manifestação.  
3. A remessa de cópia desta Portaria e de fls. 34/42, por ofício, à Secretaria Municipal do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e à Secretaria Municipal Assuntos Jurídicos, para conhecimento e solicitando informações complementares, com a identificação do proprietário e responsável pela área. Prazo: 30 dias.  
4. A expedição de ofício à CETESB para que realize vistoria no local. Prazo: 60 dias.  
5. O agendamento de nova conclusão, decorrido 01 (um) ano, para eventual prorrogação de prazo, nos termos do artigo 24, da mencionada Resolução.  
7. Nova conclusão, em 45 dias. Campinas, 10 de agosto de 2021.

ALINE MORAES  
Promotora de Justiça de Cordeirópolis (acumulando o cargo da 9ª Promotoria de Justiça de Campinas)

# PROTOSCOLOS

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
SERVIÇO DE PROTOCOLO GERAL

Seu requerimento foi registrado neste serviço sob:  
Nº: 2022/1/2733  
25 JAN. 2022

Em: DENUNÇA A AGRICULTURA MEIO AMBIENTE

Assunto: DENUNÇA A AGRICULTURA MEIO AMBIENTE

Requerente: ANTONIÃO

Alexandre José Benincasa  
Supervisor Regionaliza Campo Grande  
Secretaria Governo - DCIDAC-GP  
Assinatura do(a) Atendente

**Fale conosco**  
CORPO DE BOMBEIROS

PROTOSCOLO: 07249/2021

Dados do Solicitante  
Opção: Sugestões

Assunto: Instalações Físicas dos Quartéis

Mensagem: No Distrito Campo Grande em Campinas estão tendo muitos incêndios e devido a demora da chegada dos Bombeiros. Se necessário de base aqui além de chegar no horário formar voluntários para ajudá-los. Como o grupo de proteção ambiental do Distrito Campo Grande.

Nome: Marcos Joaquim de Oliveira

Screenshots of digital communication records showing the flow of information between the Municipality, the Promotoria, and the Fire Department.

*Lanche  
da tarde*



*Pão Caseiro Orgânico*  
E GELÉIAS

- Day Cardoso -



Pão Caseiro e Geléia Day Cardoso



@paocaseirodaycardoso

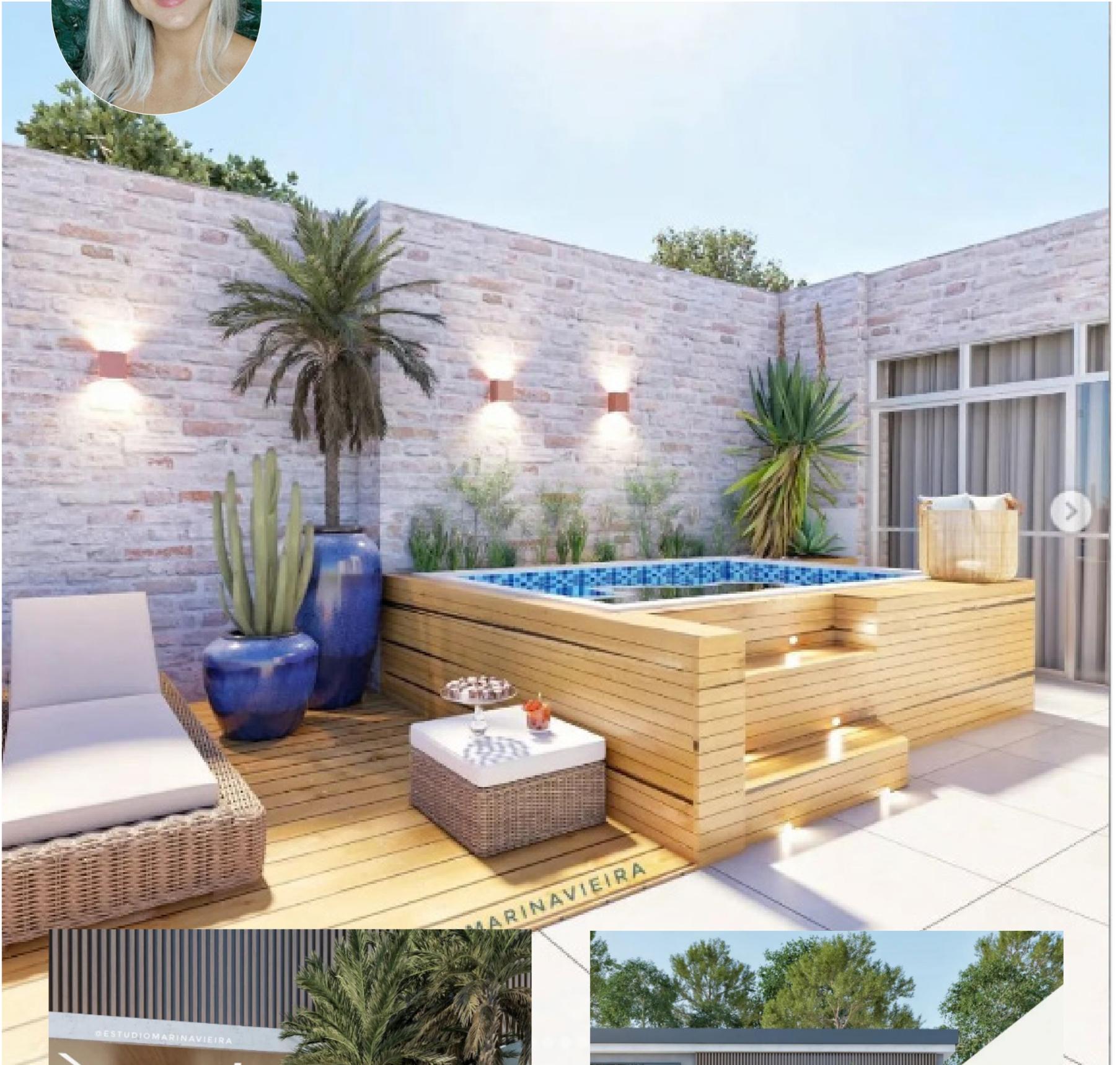


(19) 99532-5063

# estudiomarinavieira

Menos casa mais lar - Projetos de interiores - @marinavieiraeng

+55 19 99969-0501



**SABE AQUELES CANTINHOS DE QUINTAL?**

EDIÇÕES PRÉ ELEIÇÃO

JAT, SEU  
JORNAL



*Cidadão*

AGOSTO - 19 e 26

SETEMBRO - 2, 9, 16, 23 e 30

LEITORES

**1.031.020**

+ DE 100 Grupos no Face



**PROPAGANDA ELEITORAL**

Lei permite até 10 anúncios por jornal

**(19) 98783-5187**

[comercial@jornalaltaquaral.com.br](mailto:comercial@jornalaltaquaral.com.br)

**SOLICITE O MIDIA KIT**