



Conselho Gestor da Área de Proteção Ambiental – APA de Campinas  
CONGEAPA

Campinas, 22 de março de 2021.

Ofício 6/ 2021-22 CONGEAPA

Ref: Compra e venda de imóveis na APA de Campinas.

**Prezado(a) Senhor(a),**

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos por meio do presente dar conhecimento às diversas imobiliárias de Campinas e região do quanto segue:

A divulgação de novos empreendimentos imobiliários localizados na Área de Proteção Ambiental (APA) de Campinas (Sousas , Joaquim Egídio e bairros Gargantilha, Monte Belo e Carlos Gomes) tem sido cada vez mais frequente. Entretanto, talvez nem todos os compradores tenham conhecimento da importância dessa APA para Campinas e região, bem como a legislação aplicável a ela. Por essa razão, encaminhamos essa carta em apelo às imobiliárias campineiras, que fazem o trabalho de intermediar a aquisição de propriedades, para tomarem conhecimento das regras aplicáveis e poderem informar aos compradores.

A APA de Campinas é uma unidade **de conservação** municipal criada pela Lei n. 10.850/2001, ocupando cerca de 223Km<sup>2</sup> do município de Campinas. As APAS são um dos tipos de unidades de conservação estabelecidas pela Lei n. 9.985/2000 (Lei do SNUC) e, nesse caso, se caracterizam por serem “uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais **especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.** (artigo 15 da Lei 9.985/2001)” (g.n)

**Rua Dr. Heitor Penteado, 1162 - Distrito de Joaquim Egídio - 13108-002 - Campinas /SP  
Fone: 19-21160832**



## Conselho Gestor da Área de Proteção Ambiental – APA de Campinas CONGEAPA

A APA de Campinas possui vasta riqueza natural e importância para manutenção dos recursos hídricos da região, sua cobertura vegetal é essencial para a produção e recarga hídrica. Nela também está presente importante fauna silvestre, inclusive de mamíferos ameaçados de extinção, como onça-parda e lobo-guará, dentre muitos outros. Os fragmentos florestais, que muitas vezes acabam sendo “cruzados” por empreendimentos imobiliários, têm enorme importância para a passagem de fauna, que a utiliza como corredor ecológico.

Não restam dúvidas quanto à importância da APA para o município e para a biodiversidade. **Portanto, a observância da legislação aplicável para encaminhamento de qualquer empreendimento e, por consequência, para aquisição de propriedades por pessoas que desejam morar na APA é elemento crucial para sua perpetuação.**

A APA tem regras estabelecidas em especial pela Lei da APA (Lei n. 10.850/01), mas além de sua lei de criação, essas áreas dependem de um plano de manejo[1], para que possam ser efetivados os objetivos da criação da APA. No caso da APA de Campinas, entretanto, a situação desse importante instrumento ainda vem sendo discutida judicialmente, o que inclusive, pode trazer insegurança jurídica para aquisição de propriedades na APA.

O Plano de Manejo da APA de Campinas foi criado pelo Município, por meio da Portaria SVDS 01/2019[2], após decisão judicial determinando que o fizesse em sede da Ação Civil Pública n. 1021222-34.2015.8.26.0114 (2ª Vara da Fazenda de Campinas), proposta pelo Ministério Público, diante do risco que corria a APA, em especial, pela aprovação desenfreada de novos empreendimentos.

A mesma decisão judicial de 2015, que determinou a elaboração do Plano de Manejo, também havia determinado suspensão de aprovação pela Prefeitura de Campinas de novos empreendimentos na APA até que viesse a ser promovido o plano de manejo. A decisão liminar foi revogada pela sentença que acatou o plano de manejo elaborado pela Prefeitura. Entretanto, após recurso do Ministério Público, a sentença que aceitou o plano de manejo foi anulada por recente acórdão (anexo) do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O Ministério Público apontou que o plano de manejo elaborado pela Prefeitura deveria passar por análise técnica para averiguação da sua regularidade e adequação.

**Rua Dr. Heitor Penteado, 1162 - Distrito de Joaquim Egídio - 13108-002 - Campinas /SP  
Fone: 19-21160832**



Conselho Gestor da Área de Proteção Ambiental – APA de Campinas  
CONGEAPA

Abaixo trecho dos termos do acórdão que anulou a sentença:

*[..] a r. sentença rompeu com esta sistemática ao promover o julgamento antecipado da lide e reconhecer a elaboração do Plano de Manejo como suficiente a realizar a obrigação legal. A perícia indeferida é de suma importância a alcançar o objeto da presente ação para verificar a adequação do dito plano, chegando a ser elemento constitutivo para sua regularidade. Por tais razões, se acolhe a preliminar de cerceamento e se anula a r. sentença a fim de que o douto magistrado a quo autorize as provas requeridas a fls. 1824 e as diligências consequentes, dando prosseguimento ao feito [...] (g.n).*

Ainda que passível de recurso, o acórdão acima anula a sentença que aceitou o Plano de Manejo, mas isso não significa que as atividades na APA não precisam observar um plano de manejo. Ao contrário, o que essa decisão reforça é que **quaisquer atividades a serem exercidas na APA dependem da existência prévia de um plano de manejo adequado tecnicamente, para garantir sua proteção e uso sustentável. O Plano de Manejo deve nortear QUALQUER interferência nesta área.**

Por isso, diante da discussão judicial que ainda paira em torno do Plano de Manejo, importante que aqueles que irão adquirir uma área na APA de Campinas saibam inclusive, da possível insegurança jurídica a que podem estar sujeitos ao não observarem o Plano de Manejo.

Diante disso, solicitamos que averiguem a situação dos empreendimentos comercializados e, ainda assim, informem os compradores da existência de legislação específica adquirida na APA.



## Conselho Gestor da Área de Proteção Ambiental – APA de Campinas CONGEAPA

As pessoas que buscam adquirir uma propriedade na APA, o fazem, justamente, por quererem estar próximos à natureza. Contudo, para que todos possam continuar se beneficiando dela precisa ser cuidada. Uma quantidade desenfreada de loteamentos vem sendo lançada nesta área, o que a vem tornando cada vez mais adensada de forma predatória em áreas ambientalmente sensíveis e garantem todos esses atributos ambientais.

Esse é um pedido para que todos nos esforcemos para que continuemos a ter uma área verde que tanto atrai as pessoas para morar, para passear, visitar, etc. E, para que consigamos preservar essa área para que ela continue prestando um valiosíssimo serviço ambiental que inclusive, vai muito além do município de Campinas.

O que se deseja é que a APA possa continuar contribuindo grandemente para a proteção ambiental do Município de Campinas e região, justamente, para que as pessoas também possam continuar desfrutando da qualidade de vida que apenas esses atributos preservados são capazes de garantir.

Caso vossa imobiliária não comercialize imóveis na APA de Campinas, pedimos desconsiderar, mas que se atente para os fatos acima caso venha no futuro oferecer imóveis da APA de Campinas.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para o que couber e aproveitamos para reforçar os votos de estima e consideração.



Conselho Gestor da Área de Proteção Ambiental – APA de Campinas  
CONGEAPA

Respeitosamente,

  
Claudia Esmeriz Gusmão

Presidente do CONGEAPA

---

E.T. [1] Lei 9.985/2000. Artigo 2º, XVII - plano de manejo: documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, **se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais**, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade. (g.n)

[2] Endereço eletrônico onde o Plano de Manejo pode ser consultado:  
<http://www.campinas.sp.gov.br/governo/meio-ambiente/conservacao-da-natureza.php>

**Rua Dr. Heitor Penteado, 1162 - Distrito de Joaquim Egídio - 13108-002 - Campinas /SP**  
**Fone: 19-21160832**