

Plano Diretor de Sorocaba: um olhar sobre os atores e a auto-aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos

Paula Freire Santoro¹, Renato Cymbalista² e Rosemeire Nakahima³

Introdução

Esse artigo pretende abordar a experiência de construção do Plano Diretor de Desenvolvimento Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba (Lei Municipal nº 7.122/04) a partir de dois olhares. Um primeiro olhar, sobre a participação democrática e os atores que constroem o Plano – a sociedade civil, o Poder Executivo, Legislativo, a consultoria, o Ministério Público, etc. Um segundo, sobre o conteúdo do Plano: a definição da função social da propriedade e a possibilidade de auto-aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade. Temos como hipótese que as questões levantadas refletem o processo de construção de planos em cidades interior do Estado de São Paulo, onde novos parcelamentos do solo sobre áreas rurais dominam o conteúdo; enquanto que instrumentos de indução à utilização de áreas subutilizadas e instrumentos para recuperação da valorização da terra ainda estão longe de serem implementados, que dirá então, de serem auto-aplicáveis. Ainda sobre esses instrumentos, a participação dos atores, em especial, do Ministério Público, mostra que ainda há uma construção jurídica sendo construída sobre a utilização dos instrumentos do Estatuto da Cidade, de fundamental importância, que precisa ser conhecida pelos operadores do direito.

Este artigo parte de um amplo trabalho de sistematização da experiência de construção do Plano elaborada pelos autores em outubro de 2005, através do Instituto Pólis, para o Banco de Experiências do Ministério das Cidades⁴.

Localização

O Município de Sorocaba está localizado no Sudoeste do Estado de São Paulo, cerca de 96km da capital. Possui 492.245 habitantes (IBGE, Censo 2000) e ocupa uma área de 456 Km² – 249,20km² de área urbana e 206,9km² de área rural ([ver Mapa 1 – Localização de Sorocaba](#)).

Pode-se afirmar que seu desenvolvimento econômico iniciou com a cultura do algodão e do café que poucos anos depois transformaram-se em produto de exportação, com a construção da Estrada de Ferro Sorocabana (1875). No início do séc. XX, o algodão incentivou a indústria têxtil em Sorocaba, que hoje é percebida no patrimônio histórico da cidade.

A inauguração da Rodovia Raposo Tavares SP-270 (1954) e, posteriormente, da Rodovia Castelo Branco SP-280 (1967) foram elementos indutores e consolidadores de um novo momento para sua economia, a indústria se concentrou na produção de bens de consumo. O território também passou por uma nova estruturação, as indústrias passam a ladear as rodovias, privilegiando a acessibilidade rodoviária e desligando-se do eixo ferroviário.

¹ Mestre em arquitetura urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), técnica do Núcleo de Urbanismo e coordenadora do setor de Publicações do Instituto Pólis.

² Doutor em arquitetura urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), professor da Escola da Cidade e coordenador do Núcleo de Urbanismo do Instituto Pólis.

³ Arquiteta urbanista pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Taubaté-SP.

⁴ Este trabalho, além dos autores, teve como colaboradores: [Maria Albertina](#), Jorge Kayano, Juliana L. Sicoli, José Augusto da L. Ribeiro e Marina Colonelli, Júlia C. Giovannetti e Tatiana Maranhão. Junto ao Ministério das Cidades, acompanhando a sistematização, contamos com comentários críticos do urbanista Anderson Kazuo Nakano.

Nos anos 70, a desconcentração industrial da cidade de São Paulo impulsionou a consolidação de Sorocaba como pólo industrial do Estado nesta nova fase (NEPO, 1993), acompanhado de um grande fluxo migratório e grande ampliação da área urbanizada. Houve um aumento na taxa de crescimento populacional de 4,38% entre 1970 e 1980, maior taxa até hoje (em 2000, estimou-se 2,9%). O campo passou também por reestruturação produtiva no período.

Tabela 01 – População do município de Sorocaba (1980-2004)

População do município de Sorocaba – 1980-2004							
Ano	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2004*
População	93.928	136.271	174.323	268.396	365.529	492.245	545.936
Urbana	-	-	-	264.560	360.775	485.520	539.305
Rural	-	-	-	3.836	4.754	6725	6.631

Fonte: Fundação Seade, disponível em www.seade.sp.gov.br, acessado em julho de 2005. Tabulação: Instituto Pólis. (*) Estimada pelo IBGE.

A estrutura urbana

O território urbanizado estruturou-se inicialmente em torno do rio Sorocaba. Posteriormente, a Estrada de Ferro Sorocabana foi o eixo de estruturação da cidade e, a partir da década de 50, a instalação das rodovias deslocou o eixo de crescimento urbano para Noroeste. Ainda hoje o rio Sorocaba é marco referencial importante ([ver Mapa 2 – Evolução Urbana 1881-1996](#)).

Hoje, o Centro da cidade concentra as atividades de comércio e serviço, embora essas atividades também apareçam no entorno das principais avenidas e venham se deslocando das regiões centrais para a região Sul (o atual Paço Municipal). Os loteamentos industriais acompanham as principais rodovias e vias arteriais que interligam essas rodovias ([ver Mapa 3 – Uso do Solo e Sistema Viário](#)).

O Centro é envolto por uma ocupação próxima com lotes habitacionais de alta e média-alta renda (muitas vezes com tipologia verticalizada); entremeada por loteamentos de média renda; e uma ocupação em direção Noroeste, mais adensada, com lotes menores e população de baixa renda.

O rio Sorocaba é um divisor de águas: a Oeste, ficam as ocupações mais adensadas, a Leste há uma ocupação menos adensada, com poucos acessos viários, com chácaras e condomínios residenciais. Essa ocupação reflete a situação geomorfológica, pois na parte Sudeste/Leste há uma região montanhosa, de proteção de mananciais, não tão propícia à ocupação.

Embora o município ainda possua vazios na sua área consolidada, o padrão de crescimento é periférico, principalmente nas regiões Oeste e Norte, que apresentam ocupação de baixa renda com assentamentos irregulares e precários, muitas vezes sobre áreas frágeis.

Em relação à habitação popular, Nianas (1994) aponta que o processo de favelização em Sorocaba é já relativamente antigo, data desde 1978. O Relatório de Caracterização (1999, p.16) também destaca que o crescimento populacional criou importante demanda para o mercado de habitação popular de loteamentos executados pela iniciativa privada, de forma irregular, e também regular. Pode-se dizer que há uma expansão considerável de loteamentos residenciais de média e baixa renda fechados sendo comercializados e que condomínios fechados em áreas que eram rurais ou periféricas são o negócio imobiliário do momento e, no caso de Sorocaba, estão muito voltados para a baixa renda.

Em relação aos assentamentos informais, ainda que todos reconheçam a sua existência, os números variam: a Secretaria de Edificações e Urbanismo menciona 4 mil pedidos de regularização de acordo com os critérios para conseguir Concessão de Uso Especial para Moradia (Medida Provisória nº 2.220/01); lideranças do movimento por moradia dizem que o

déficit habitacional é de aproximadamente 30 mil moradias, sendo 14 mil cadastradas pelo movimento (que inclui no cálculo famílias em situação de aluguel, em áreas de risco e em co-habitação); o NEPO/UNICAMP estimou o déficit em 12 mil moradias em 1992, em um número crescente de favelas: 23 em 1986, 41 em 1990 e 45 em 1992. O Relatório de Caracterização (p. 17) estimou em 1999, 60 áreas irregularmente ocupadas (51 públicas municipais, 4 particulares, 4 com porções públicas e privadas, 1 pública estadual) compreendendo 7.700 famílias, concentradas principalmente nas áreas Norte, Noroeste e Oeste, região mais pobre da cidade.

De acordo com a Comissão de Direitos Humanos da OAB:

“Para dar conta desse desenvolvimento [econômico], as sucessivas administrações optaram por deixar as necessidades de habitação por conta de empreendimentos privados de incorporação imobiliária, sem uma regulação pública mais rigorosa, acompanhada da devida fiscalização. Assim, a recente e atual mancha urbana de Sorocaba resultou caótica e aleatória. Há bairros vizinhos que são isolados entre si e o sistema de vias públicas é radial, dificultando enormemente o transporte e a integração entre as regiões (isso sem falar nos inúmeros “condomínios horizontais de alto padrão”, que deixam ilhados alguns bairros mais carentes).

Em 1997, quando a questão urbana brasileira já era bem conhecida e o Fórum Nacional de Reforma Urbana contava 10 anos de existência, assume o Prefeito Renato Fauvel Amary, com uma proposta de revolucionamento da Cidade. Até 2004, realmente, muitas coisas ocorreram: praças foram revitalizadas, canteiros centrais ficaram plenos de “vegetação”, algumas vias arteriais foram duplicadas (várias dessas vias eram até muito estratégicas para alguns empreendimentos imobiliários) e tivemos até o início de construção de um sistema de tratamento de esgoto.

A cidade assistiu a uma grande mudança na sua fisionomia aparente, mas o modelo de planejamento urbano (a reboque de empreendimentos imobiliários), os crescentes déficits de habitação, a precariedade (e o risco) das habitações e, principalmente, o isolamento entre pobres (em guetos distantes) e ricos (enclausurados num imenso e crescente número de “condomínios horizontais fechados”) foram as principais tônicas. Dos mandatos de Renato Fauvel Amary (1997-2004). Para se ter uma idéia, no Governo Amary, não houve construção nem entrega de um único conjunto de habitação popular” (Formulário de indicação Violador do Direito à Moradia)⁵.

Embora algumas iniciativas do Estado parecem ter ocorrido⁶, podemos afirmar que nos últimos anos não houve uma política habitacional que trabalhasse no sentido da inclusão social e efetivamente atendesse a demanda dos assentamentos irregulares e precários.

Um exemplo nesse sentido é o Projeto Habiteto. Em junho de 1998 a Prefeitura Municipal de Sorocaba promoveu o Projeto de Desfavelamento, o Habiteto⁷, localizado na região Norte, que deveria ser financiada pelo CDHU para construção em regime de mutirão. Iniciado em 1998 consistiu na retirada de 10 favelas, envolvendo cerca de 500 famílias, que foram transferidas para lotes urbanizados em uma área distante da área central. Na prática o Habiteto acabou por segregar a população mais pobre, colocando-a afastada das áreas melhor infra-estruturadas e

⁵ Formulário de indicação Violador do Direito à Moradia. Cohre – Prêmio Direito à Moradia 2005. Comissão de Direitos Humanos da Subseção Sorocaba da OAB/SP, relatado pelo Dr. César Tavares, julho de 2005.

⁶ De acordo com o Relatório de Caracterização (1999) haviam 6 mil famílias inscritas nos programas de habitação popular da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Segundo o site do CDHU, de 1994 a 2003, a empresa produziu 2.035 unidades habitacionais na cidade, dentre eles o conjunto Ulisses Guimarães e Herbert de Souza. Retirado do site www.cdhu.sp.gov.br, agosto de 2005.

⁷ No caso dos beneficiados do “Projeto Habiteto - Programa de Subsídios à Habitação de Interesse Social”, a concessão originou-se do Projeto de Lei Municipal nº 372/2003 e aprovada pela Lei Municipal nº 6.951/2003, e conforme o artigo 111, do §1º, da Lei Orgânica. Esta concessão foi efetivada para viabilização para implementar o Programa de Subsídios à Habitação de Interesse Social, em convênio entre a Prefeitura Municipal de Sorocaba e a Caixa Econômica Federal, pela Lei Municipal nº 6.762/2002.

além disso, não viabilizou a construção das casas, fazendo com que a moradia improvisada fosse a tônica do projeto. Hoje há 1.080 famílias no local.

Outro exemplo são as constantes ameaças à população ocupante de áreas irregulares a partir de seguidos processos de reintegração de posse em terrenos públicos que consistiram na demolição de poucas casas, espalhadas pelas áreas ocupadas, com efeito moral (citados pela liderança do movimento de moradia e pela Comissão de Direitos Humanos da OAB, que já fizeram uma série de denúncias contra os despejos forçados).

Em relação à economia, Sorocaba ainda é um dos pólos de desenvolvimento econômico do Estado. Segundo a Fundação SEADE, o setor industrial ainda é o que mais emprega, superando a de comércio e serviços, embora este venha crescendo com a entrada de grandes filiais varejistas, e implantação do Shopping Center em 1981, tornando-se o pólo atrativo da região.

De acordo com a Prefeitura, há uma forte política para atrair indústrias, que passa por atrativos em relação à impostos, como os do período de 1991 a 2001, que incentivava empresas de tecnologia de ponta (que atendessem às exigências legais da Lei Município nº 3.691/91 e Lei Municipal nº 4.256/94). Em termos territoriais, o município privilegiou, desde seus primeiros planos e zoneamentos a existência de zonas restritas ao uso industrial, ou seja, criou uma reserva de terra para esse uso. Em 1970 foram aprovados os Distritos Industriais, destinados exclusivamente à implantação de indústrias e outros investimentos afins que lhes dessem suporte, com uma área inicial de 25 milhões de m², hoje desconfigurado em 70% de seu território em virtude de várias alterações de zoneamento feitas em um processo aleatório, visando principalmente a abertura de loteamentos residenciais que disputam com as indústrias.

Ao mesmo tempo, em relação ao uso de comércio e serviços, a legislação e as propostas de legislação já mostravam, desde a década de 60, um claro incentivo para esse uso ao longo dos corredores de tráfego de maior e média intensidade; além da concentração na área central. A novidade é o surgimento de grandes equipamentos, como supermercados e shoppings, ao longo das rodovias e vias de acesso, aproveitando-se da facilidade de acesso e do fluxo regional.

Conjuntura política do município para dar iniciativa no Plano Diretor

A conjuntura política de Sorocaba no momento de construção do plano não era excepcional, aliás, o município parece ter uma continuidade política significativa. Um panorama geral dos partidos políticos do município indica a permanência, a partir da década de 80, dos partidos do PMDB e PSDB no poder, e a continuidade do PSDB no poder nas três gestões mais atuais. Em 1996, o advogado Renato Fauvel Amary, proprietário de uma conhecida empresa de loteamentos que produz lotes para media e baixa renda, assume a prefeitura por duas gestões seguidas, entre 1997 e 2004, e conseguiu eleger o atual prefeito, Vitor Lippi (PSDB), que foi Secretário de Saúde na sua gestão. A Câmara Municipal é um exemplo dessa organização partidária. A eleição de 2004 mostra um número significativo de votos para os partidos de direita e centro – como o PFL e o PSDB (Fundação SEADE / Tribunal Regional Eleitoral, out 2005).

Não há uma tradição em processos participativos na cidade, e muitas vezes percebe-se que os setores empresariais – principalmente industriais – possuem canais de interlocução muito mais diretos com o poder público, como é recorrente na maior parte das cidades brasileiras. Esses segmentos têm tradicionalmente conseguido demarcar na regulação da cidade reservas de terra para os usos industriais, para novos empreendimentos, que não necessitam competir com o mercado imobiliário de abertura de loteamentos de média e alta renda, que dificilmente convivem com esses usos incômodos. Em relação ao tecido social, diferentemente de outras regiões de forte presença industrial, como o ABC paulista, a forte presença de operários em Sorocaba não contribuiu para o aumento da articulação e para a consolidação de sindicatos e movimentos sociais organizados.

Tampouco o fato de Sorocaba ter problemas habitacionais e sociais, contribuiu para sua politização. Não é o problema que traz a politização. Por outro lado, há outros fatores que colaboram para a despolitização, um deles é a ameaça constante de despejo. Durante a visita às áreas ocupadas, duas lideranças mostraram algumas casas, que segundo eles, foram demolidas a partir de processos de reintegração de posse requeridas pela Prefeitura em que a estratégia foi demolir uma casa, com um efeito moral. Apenas uma. As lideranças reconheciam que essas ações desestimulavam a organização social pela luta por moradia, pois as conquistas pareciam cada vez mais difíceis (ao mesmo tempo que estimulam a compra nos loteamentos formalizados de baixa renda). As próprias lideranças colocaram que não há pressão popular para defesa de seus direitos porque há pouca mobilização popular⁸. Alguns técnicos da prefeitura colocam que há brigas internas entre as lideranças, que acabam prejudicando sua união.

O planejamento territorial

A cidade já teve vários planos diretores. Em 1964 elaborou um Plano Diretor, aprovado em 1966 (Lei Municipal nº 1.438/66), complementado pelo Código de Obras (Lei Municipal nº 1437/66), e Código de Zoneamento (Lei Municipal nº 1541/68), com a delimitação de zonas de uso, cada uma delas acompanhada de uma lista de atividades permitidas e com uma considerável Zona de Expansão Urbana.

Em 1971, foi aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado. Tratou-se de um plano principalmente de diretrizes: para compatibilizar o adensamento e disponibilidade de serviços públicos e equipamentos sociais; estímulo a concentração de atividades comerciais, de prestação, estímulos às atividades as atividades industriais, propostas de acessibilidade, melhoria do acesso ferroviário e rodoviário. Do ponto de vista dos instrumentos urbanísticos, o Plano reitera a validade das leis urbanísticas aprovadas até então.

Em 1978, foi elaborado um novo Plano Diretor, que não foi aprovado. Sobre o Plano de 1978, Lucinda Prestes coloca que o Plano, elaborado pela equipe do escritório Jorge Wilhelm, afirma a estrutura industrial, delimita áreas estritamente industriais e residenciais e reestrutura a malha viária, implantando vias marginais ao longo do rio (Prestes, 2001, p. 263).

De acordo com os técnicos da Secretaria de Habitação, Urbanismo e do Meio Ambiente (SEHAU), em 1982 foi iniciado ainda um novo plano, que não foi apresentado à Câmara de Vereadores.

Após a aprovação da Constituição Federal em 1988, o município refez sua Lei Orgânica (em 1990) e estabeleceu a necessidade de elaboração do Plano Diretor, que foi entregue à Câmara Municipal em 1991. O PL ficou parado na Câmara até 1995 quando foi feita uma revisão, transformando-o no PL nº 167/95, que dedicava-se principalmente à ampliação dos corredores comerciais e de serviços. O projeto foi aprovado, não como um Plano Diretor, mas como a chamada “Lei dos Corredores Comerciais” (Lei Municipal nº 4.874/95), que trata da criação, ampliação de corredores e zonas comerciais.

O processo de elaboração do Plano Diretor

Em 1996, o candidato Renato Amary, do PSDB, vence as eleições e em 1999 dá início ao plano diretor que é objeto deste estudo, o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do

⁸ Mas existe uma crescente tentativa de articulação, não só entre movimentos, mas também com movimentos externos à Sorocaba. Como foi dito por Cido Lima, cujo movimento estava se associando à Central de Movimentos Populares, um dos principais movimentos nacionais, em setembro de 2005.

Município de Sorocaba (Lei Municipal nº 7122/04). A Secretaria de Edificações e Urbanismo⁹ foi o órgão responsável pela elaboração do Plano Diretor¹⁰.

Para o apoio técnico foi contratada em 1999 a empresa Ambiente Urbano Planejamento e Projetos S/C Ltda., com o objetivo de acompanhar toda a elaboração do Projeto de Lei: relatórios, diagnósticos, diretrizes, elaboração da minuta. O trabalho durou até 2004, com interrupções e foi custeado pelo Orçamento Municipal. Houve um trabalho inicial que culminou com o Relatório de Caracterização entregue em junho de 1999. Esse relatório foi construído com informações que já existiam em Sorocaba, elaboradas continuamente desde a década de 80, a partir dos diversos levantamentos construídos nas tentativas de plano elaboradas com outras consultorias. Já havia inclusive uma vasta cartografia digitalizada. Nessa etapa de construção do diagnóstico, aconteceram reuniões técnicas¹¹ e não aconteceram reuniões públicas com a população.

Audiências públicas feitas pelo Executivo

Um Projeto de Lei, fruto desses trabalhos iniciais, foi discutido pelo Executivo em 5 audiências públicas, entre março a maio de 2001. Antes da realização das mesmas, foi elaborada uma resolução (Resolução SEURB/GS no 01, de 15 de março de 2001) dizendo detalhadamente como seriam as audiências públicas realizadas no Executivo¹². O papel da consultoria era ativo nas audiências. Os coordenadores do Plano Diretor da empresa Ambiente Urbano preparavam e apresentavam as informações, construídas junto com os técnicos da Secretaria. O diagnóstico, que tinha sido desenvolvido, era apresentado nessas Audiências.

Aconteceram 5 Audiências Públicas temáticas: Sistema Viário; Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo I; Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo II; Qualidade Ambiental e Patrimônio Cultural; Habitação Popular, Saneamento e Drenagem. Cada uma delas tinha 2 reuniões prévias com um grupo pequeno de pessoas. Estas foram realizadas no Paço Municipal, sempre às 9hrs, durante os meses de março a maio de 2001.

Pode-se fazer duas observações sobre os temas acima descritos. Primeiro, que os instrumentos urbanísticos propostos pelo Estatuto da Cidade – como Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação com Títulos da Dívida Pública, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir – não estiveram no debate. Embora o Estatuto fosse de conhecimento de diversos envolvidos no debate urbano e

⁹ Em especial seus técnicos, o arq. João Luiz de Souza Áreas (Diretor de Planejamento e Pesquisa Urbana no momento de elaboração do Plano Diretor) e o eng. Marco Antonio Bengla Mestre (técnico que já trabalhou por muito tempo na Secretaria, inclusive no processo de aprovação de projetos), participaram ativamente desse projeto.

¹⁰ Atualmente houve uma reforma administrativa na Prefeitura (Lei Municipal nº 7370/05) e a antiga Secretaria de Edificações e Urbanismo foi transformada em uma secretaria com o tema habitação, que não existia, secretaria essa que une-se à urbanismo e meio ambiente, que é a atual Secretaria de Habitação, Urbanismo e do Meio Ambiente (SEHAU).

¹¹ Coordenado pelos técnicos da Secretaria de Edificações e Urbanismo e os técnicos da consultoria, envolveu também a Empresa de Desenvolvimento Urbano e Social (URBES), empresa mista que organiza e fiscaliza o transporte coletivo e planeja e executa serviços e obras públicas; e do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE), que é uma autarquia que estuda, projeta e executa obras relativas a construção, ampliação ou remodelação dos sistemas públicos de abastecimento de água, esgoto e drenagem.

¹² Essa resolução era detalhada: definia um local preferencial; a composição da mesa; as inscrições; quem participaria dos grupos de trabalho prévios à audiência, representantes do Poder Executivo e entidades sem fins lucrativos inscritas na Prefeitura, outras com sede no município, promotores, entre outros; o relato das audiências, gravadas e disponíveis para consulta; as inscrições para falas na audiência; as despesas com o evento; entre outros.

seus instrumentos estivessem sendo aplicados em outras cidades, eles ainda não estavam em lei federal. Não há, portanto, uma estratégia de aproximação com as propostas do Estatuto da Cidade, de conhecimento de suas diretrizes, de definição de função social da cidade e da propriedade, de utilização de instrumentos urbanísticos. Há claramente uma visão de Plano Diretor como Zoneamento.

Uma segunda conclusão que pode ser tirada é que a discussão acomoda os interesses do mercado imobiliário. Sorocaba é conhecida pelos novos parcelamentos urbanos e duas dessas reuniões procuraram debater em pormenores a possibilidade de desmembrar glebas, lotear, aproveitamento do lote e dimensões mínimas de lote (conteúdos descritos dos temas Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo I e II). Essa é a principal realidade dos municípios do Estado de São Paulo, cujo mercado é ativo na abertura de novos parcelamentos e exige freqüentes “entradas” nas áreas rurais. Esse debate irá refletir em propostas que definem o caráter do plano, um plano que expande a área urbana e define a expansão de novos loteamentos.

Em julho de 2001, quando o projeto estava em estágio avançado e já havia um produto da consultoria terminado (o Projeto de Lei a ser encaminhado para a Câmara), foi aprovado o Estatuto da Cidade, que colocava novos desafios. Para adaptar o Projeto de Lei (PL) ao Estatuto da Cidade, iniciou-se uma revisão do PL, que durou cerca de um ano (julho 2001 a outubro 2002) quando um novo PL foi entregue à Câmara. Essa revisão inseriu o que a Prefeitura entendeu como conteúdo mínimo a ser incluído no Plano Diretor. Faremos comentários mais precisos sobre esses instrumentos na parte de Conteúdo do Plano Diretor.

Procuramos identificar quem participou das audiências junto ao Executivo. As matérias de jornais mostram que o projeto foi discutido principalmente entre as secretarias de governo e alguns conselhos¹³, além de algumas associações de bairro. As entrevistas mostraram que não houve participação ativa dos vereadores nesse processo, e que alguns vereadores também se colocaram de fora do processo, exigindo do Executivo uma atenção especial à inclusão dos vereadores, face a posição estratégica dos mesmos sobre esse tema. Os consultores comentaram que, dentre os mais participantes estava a população de classe média, representada ou não por associações de bairro, preocupados com o controle de verticalização, com a garantia de tranquilidade no seu bairro, tentando evitar a chegada do comércio e de bares; e também os moradores de condomínios. Colocaram que não houve participação dos setores populares nas discussões do plano, porque não havia uma grande força popular, embora houvesse alguns vereadores que falavam pela população¹⁴. As lideranças do movimento por moradia entrevistadas reafirmaram, dizendo que pouco participaram das discussões do plano, aparentemente por não identificarem no instrumento uma possibilidade de melhoria de suas condições de vida e da exclusão socioterritorial. Percebe-se claramente que havia (e talvez ainda há) um desconhecimento grande sobre os objetivos e finalidades de um Plano Diretor por parte da população mais necessitada.

Nos debates não apareceram discussões junto ao Comitê de Bacia regional, embora os relatórios da consultoria mostrem a necessidade de preocupação com a geomorfologia e a proteção de mananciais.

O Plano Diretor na Câmara de Vereadores

Em agosto de 2002, o vereador Gabriel Bittencourt (PT) cobrou em sessão plenária na Câmara de Vereadores que o Executivo desse publicidade ao PL que estaria pronto desde antes de outubro de 2001, data de aprovação do Estatuto da Cidade. Ele alega, em matéria de jornal:

¹³ Ver “Sorocaba começa a aprofundar novas diretrizes para ordenar crescimento”. Diário de Sorocaba, 15 de março de 2001.

¹⁴ Esse comentário apareceu quando discutíamos a dificuldade de se fazer um Plano de Habitação dentro do Plano Diretor.

“os loteamentos estão pipocando pela cidade, a demora em se discutir e aprovar na Câmara o Plano Diretor acaba beneficiando os empreendimentos que não seriam aprovados após a vigência do novo Plano Diretor’ e completa: ‘não é admissível que, por uma suposta adequação ao Estatuto da Cidade, o Plano Diretor fique meses a fio dentro de uma gaveta, enquanto jogos especulativos ganham espaço’ ”. (Fonte: jornal Tribuna de Sorocaba, 28 de agosto de 2002).

Tenta liderar a formação de uma comissão de vereadores para pressionar o prefeito para que esse entregasse o Projeto de Lei de Plano Diretor na Câmara¹⁵, que não foi bem sucedida, os vereadores não quiseram montar a comissão. Em setembro de 2002, logo após essa derrota, o vereador resolve entrar com um mandato de segurança na Justiça pressionando para que o Executivo enviasse o PL à Câmara, acusando-o de dar morosidade no processo de adaptação ao Estatuto da Cidade, pressão noticiada pelos jornais entre agosto e outubro de 2002. Os jornais noticiaram também que o Prefeito entregou o projeto ao vereador após mandato de segurança impetrado pelo vereador e aceito pelo o Juiz que exigiu que a prefeitura disponibilizasse o Projeto de Lei¹⁶. Seis dias depois o projeto é encaminhado para a Câmara de Vereadores, após 1 mês de trâmite no Judiciário¹⁷. Em outubro de 2002, o Projeto de Lei de Plano Diretor foi enviado para a Câmara de Vereadores, após pressão de um grupo deles para conhecerem o projeto que estava sendo revisto.

Audiências públicas promovidas pelo Legislativo

Entre outubro de 2002 e novembro de 2003 houve a tramitação do Plano na Câmara, que abriu novas discussões, uma série de seminários e audiências públicas. Foi formada uma comissão de Vereadores que analisou as emendas e discutiu o projeto final a ser votado, coordenada pelo Vereador Gabriel Bittencourt¹⁸. Para assessorar o processo, foi contratada uma assessoria para as discussões, a empresa do Arquiteto Antonio Carlos Ribeiro Abibe, por aprox. 6 meses.

Esse processo teve duas fases. Uma primeira, com seminários temáticos com especialistas sempre às 19hrs, no TMTV/SESI, em agosto de 2003. Para abrir os seminários a equipe do Executivo apresetou o plano proposto. Entre os temas estavam: o Plano Diretor e as interfaces regionais; Participação da Comunidade no Plano; Direito Urbanístico e Plano Diretor; o papel do Plano Diretor no Futuro da Cidade; objetivos do Plano Diretor; o crescimento urbano e seu planejamento. Ao estudarmos o conteúdo desses eventos, fica evidente um esforço de capacitação sobre o tema do planejamento territorial.

Uma segunda, durante os meses de setembro a novembro de 2003, com audiências públicas na Câmara dos Vereadores, sempre às 19hrs, também temáticas, mas agora com recortes relativos aos assuntos do plano: recebimento das principais propostas apresentadas (I); uso do solo e zoneamento; sistema de circulação e transporte; meio ambiente e preservação; grandes equipamentos urbanos; índices e coeficientes urbanísticos; implementação do plano; recebimento das principais propostas apresentadas (II); encaminhamento do relatório final à Câmara de Vereadores.

¹⁵ Relatório de Plano Diretor – em discussão o futuro da nossa cidade. Relatório da Comissão de Acompanhamento do Trâmite do Projeto do Plano Diretor na Câmara Municipal. Relatório Final. Elaborado pela Câmara de Vereadores como resultado das discussões do Plano na Câmara, através do vereador Gabriel Bittencourt (PT) e do assessor arquiteto Antonio Abibe.

¹⁶ Para saber mais, veja Ofício do Poder Judiciário. Ofício nº 4.155/2002 – CAA, Processo nº 3.123/02. Sorocaba, 09 de outubro de 2002.

¹⁷ Para saber mais, veja as matérias de Jornal Tribuna de Sorocaba do período.

¹⁸ Os vereadores que pareceram ter se engajado mais intensamente nas discussões foram o Vereador Gabriel Bittencourt (PT), o Vereador Arnô Pereira (PT) e a técnica Sheila, que trabalha no seu Gabinete, Vereador Yabiku (PSDB).

A dinâmica das audiências públicas foi parecida com as do Executivo, aconteciam como uma apresentação, com os convidados na mesa, apresentação em *power point* projetada no data-show e as perguntas feitas através do microfone. O público das audiências manteve-se entre 30 e 40 pessoas, de acordo com o relatório produzido pela consultoria (Relatório de Participação, s/ data).

Tramitação na Câmara Municipal

O contexto dos debates na Câmara dos Vereadores deve ser analisado em seu momento político. O vereador Gabriel Bittencourt (PT), que pressionou pela apresentação do Plano na Câmara, processo que foi por muito tempo evitado pelo poder Executivo, era candidato a prefeito quando das discussões. Ao observarmos a aparente demora para encaminhar o Plano para a Câmara, com a justificativa de adequá-lo ao conteúdo mínimo do Estatuto da Cidade dá indícios de um recuo político entre outubro de 2001 (finalização da adequação do Plano pela consultoria) e outubro de 2002 (entrega do Plano para a Câmara de Vereadores).

Durante a tramitação, entre agosto e novembro de 2003, foram apresentadas 135 emendas pelos vereadores propostas debatidas (135) e aprovadas (61) na Câmara dos Vereadores. Podemos dizer que a maioria das emendas propostas por alguns vereadores da Câmara Municipal de Sorocaba correspondem a mudanças de usos e alterações de zoneamento. As diretrizes, objetivos e os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade foram pouco abordados, havendo até retirada de uma emenda na qual mencionava o estabelecimento de condições e em que regiões poderiam receber o crédito do potencial a ser transferido. A maioria das emendas relativas ao Estatuto da Cidade foram feitas pelo Vereador Gabriel Bittencourt (PT) ou pela comissão que coordenou o processo na Câmara e foram vistas com bons olhos, embora não tenham aparecido no Projeto de Lei final a ser votado. Seguem alguns números: das emendas relativas ao Zoneamento, 32 foram aprovadas, delas 15 eram pedidos de mudança de uso e de nomenclaturas, 17 eram pedidos para alterar o traçado incluindo ou retirando determinadas áreas de uma zona.

Em julho de 2004, ano de eleições municipais, o Projeto de Lei foi aprovado na Câmara.

Conteúdo do Plano Diretor aprovado

O Plano Diretor não é um texto longo e difícil, porém, não é completamente auto-aplicável. Em síntese podemos dizer que possui instrumentos urbanísticos que necessitam de legislação complementar, serem delimitados de forma mais precisa e, por hora, estão apenas citados. Por outro lado, o Plano possui um novo zoneamento que já está sendo aplicado (e muito) que trabalha no sentido de possibilitar principalmente a abertura de novos parcelamentos em áreas rurais, expandindo consideravelmente a zona urbana, sem necessidade aparente para essa expansão, dado que existem inúmeros imóveis e terrenos ainda não utilizados ou subutilizados dentro da área urbana.

Sobre a definição dos objetivos, diretrizes e da função social

No capítulo I, trata rapidamente sobre os objetivos e princípios fundamentais, onde dá uma definição de função social da cidade e da propriedade imobiliária urbana (pela primeira vez vimos esse termo propriedade “imobiliária” urbana).

Sobre a definição da função social, o Plano coloca:

“Art. 2º - As principais funções sociais do ordenamento do desenvolvimento urbano de Sorocaba são:

- I - Viabilizar a oferta de infra-estrutura e equipamentos coletivos à sua população e aos agentes econômicos instalados e atuantes no Município;
- II - Criar condições adequadas à instalação de novos empreendimentos econômicos, garantindo o desenvolvimento do Município enquanto pólo regional de comércio, serviços e produção industrial;
- III - Garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais.

Art. 3º - Para que o Município e a cidade cumpram suas funções sociais, a política de desenvolvimento expressa neste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial fixa os seguintes objetivos:

- I - Garantir espaço adequado às diversas funções e atividades, de forma compatível com a manutenção do equilíbrio ambiental.
- II - Ordenar e controlar a expansão das áreas urbanizadas de forma a:
 - Preservar os recursos hídricos e demais recursos naturais não renováveis locais;
 - Minimizar deseconomias e impactos negativos sobre o meio ambiente no processo de ampliação das áreas urbanizadas; e
 - c) Permitir o correto dimensionamento e a programação da expansão dos sistemas de equipamentos e serviços públicos.
- III - Promover o equilíbrio entre os usos e a intensidade de ocupação do solo e a disponibilidade de infra-estrutura, visando a otimização dos investimentos públicos;
- IV - Minimizar os conflitos de vizinhança;
- V - Preservar o patrimônio cultural local, com destaque para os edifícios de interesse histórico e arquitetônico;
- VI - Adequar a malha viária e os serviços de transporte coletivo à evolução das necessidades de circulação de pessoas e bens;
- VII - Implementar, estimular e apoiar a melhoria da habitação de interesse social;
- VIII - Integrar os programas de saneamento e drenagem à política de ordenação do território.

Art. 4º - Para que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social, deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - Ser utilizada como suporte de atividades ou usos de interesse urbano, que incluem habitação, comércio, prestação de serviços e produção industrial com processos não poluentes, bem como a manutenção de espaços cobertos por vegetação, para fins de lazer ao ar livre e proteção de recursos naturais;
- II - Ter uso e intensidade de aproveitamento compatíveis com:
 - a) A capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infra-estrutura e comunitários;
 - b) A manutenção e melhoria da qualidade ambiental; e
 - c) A segurança e o conforto dos proprietários ou usuários das propriedades vizinhas e atividades nelas exercidas.

A partir dessas definições podemos concluir que os objetivos e diretrizes do plano referem-se principalmente a relação físico territorial das atividades no território (dimensionamento de infra-estrutura, oferta de equipamentos e serviços, etc, desenvolvimento econômico – vantagens para a implantação de novos empreendimentos, zonas com uso restrito industrial, etc. – e preocupação com o meio ambiente). Não há diretrizes relativas ao tema da inclusão social e habitação, como acesso à terra, regularização fundiária, direito à moradia; e também relativas à recuperação da valorização fundiária – justa distribuição de ônus e benefícios da urbanização ou recuperação da valorização obtida a partir de obras de urbanização.

Pelos diversos fatores já citados anteriormente, o Plano reflete a não preocupação com a inclusão socioterritorial. Essa não apareceu nos debates, tampouco se reflete na definição dos instrumentos urbanísticos ou na política de zoneamento desenhada pelo Plano Diretor. Como coloca a Comissão de Direitos Humanos da OAB/SP:

“Enfim, o Plano Diretor de Sorocaba não define as áreas e seus usos EM ACORDO COM SUA FUNÇÃO SOCIAL; não define sequer o que seja função social da propriedade em lugar algum do Município. Sem essas definições, as populações locais sempre estarão sujeitas a despejos violadores de seus direitos. Os interesses imobiliários especulativos e o sempre

“discricionário interesse público” da Administração estarão sempre à vontade para promover o “desenvolvimento”.

Dessa maneira, realizar o Direito à Moradia Digna para as populações necessitadas é um sonho fora do horizonte de possibilidades do Plano Diretor de Sorocaba” (Formulário de indicação Violador do Direito à Moradia. Cohre – Prêmio Direito à Moradia 2005).

Políticas setoriais

De uma forma geral, o Plano Diretor aponta a necessidade de delimitação de perímetros e de elaboração de novos planos setoriais, sobre os temas: Habitação de Interesse Social, estabelece um prazo de 24 meses para a elaboração de um Plano de Habitação e delimitação de ZEIS (segundo a consultoria, não havia informações suficientes para o desenvolvimento desse tema no Plano, apesar de ter havido pressões a respeito); Patrimônio Cultural Edificado e Áreas de Interesse Paisagístico e Ambiental, remete à delimitação de perímetros para o futuro, embora delimite e detalhe 01 perímetro (!), o Jardim Bandeirantes, objeto de emenda; Sistema Viário e de Transporte Coletivo, estabelece um prazo de 24 meses para a elaboração dos seguintes planos: Plano Integrado de Transporte Urbano, Plano Funcional dos Corredores de Tráfego e Transporte Coletivo, Plano Geral de Sinalização, Plano de Orientação de Tráfego; Saneamento e Drenagem, remete à revisão e complementação do Plano Diretor de Macrodrenagem vigente, sem prazo estabelecido em lei.

De acordo com os membros da Secretaria responsável pela continuidade do Plano, até outubro de 2005, momento de realização da sistematização desses dados, os planos setoriais não haviam sido iniciados.

Expansão da área urbana

O Plano Diretor significou uma grande expansão da área urbana ou de expansão urbana, segundo mostra a tabela abaixo:

Tabela 02 – Alterações dos perímetros urbano e rural

Anterior	Km²	%	Atual	Km²	%
Área rural	222,86	48,87	Área rural	80,24	17,60
Área urbana	203,12	44,54	Área urbana	324,56	71,17
Área industrial	30,02	6,58	Área industrial	51,20	11,23
Área territorial	456,00	100,00	Área territorial	456,00	100,00

Fonte: Apresentação em *power point* do Plano Diretor. Prefeitura Municipal de Sorocaba, 2004.

O que está computado como área urbana na tabela acima compreende a área de expansão urbana. A grande expansão da área urbana, em detrimento da área rural, não seria evitada. Existem muitas áreas ainda desocupadas dentro do antigo perímetro urbano, e isso deve facilitar a abertura de novos parcelamentos urbanos, provocando aumento no custeio e necessidades de expansão da infra-estrutura.

Mas essa decisão teve opositores. De acordo com artigo publicado na revista Rumos (D’Matieli & Coelho, 2003, pp.18-19)¹⁹, em 1979, o município de Sorocaba que possuía uma ampla zona rural, com a aprovação da Lei Orgânica, passa ter uma zona de expansão urbana, que ficaria sob

¹⁹ D’MATIELI, Carlos Augusto e COELHO, Sílvia Helena Stecca. “A visão do setor agropecuário sobre a nova proposta de Plano Diretor para Sorocaba”. Em: Revista Rumos, uma publicação do vereador Gabriel Bittencourt. Plano Diretor – o crescimento ordenado da cidade. Sorocaba, junho de 2003, pp.18-19. Carlos Augusto D’Matieli é Presidente do Conselho de Desenvolvimento Rural de Sorocaba e Região e Sílvia Helena Stecca Coelho é engenheira agrônoma.

responsabilidade da Prefeitura, que seria obrigada a promover no mínimo 3 melhoramentos (dentre: escola, água potável, esgoto, iluminação pública e/ou asfalto) e poderia cobrar IPTU. No entanto, como não foram feitos melhoramentos, a proposta feita pelo Conselho Municipal de Agricultura e abastecimento de Sorocaba²⁰ em janeiro de 2001 era de que essa área voltasse a ser rural. Dessa forma, pediram que reestabelecesse a Zona Rural anterior, que correspondia a 48% do município. Nesse pedido, sugeriam que esse fosse um zoneamento onde seriam permitidos atividades agropecuárias e condomínios rurais com lotes de 2 mil m². Ou seja, eram contra a expansão urbana, a favor da valorização da Zona Rural.

Além dessa proposta, a mesma revista aponta comentários em um outro artigo (Leite, 2003, p.16-17)²¹ no sentido de afirmar o conflito de vizinhança entre uso industrial e habitacional nos distritos industriais definidos na década de 70. Leite afirma:

“O notório crescimento dos loteamentos residenciais decorrentes da desenfreada expansão urbana sem regras definidas, por consequência, gerando conflitos de vizinhança, fato que já estamos enfrentando, redundam no impedimento da expansão operacional das indústrias, e até mesmo na impossibilidade de exercê-la na plenitude de sua capacidade, levando-as a refletir sobre sua permanência na cidade” (Leite, 2003, p.16).

Na expansão urbana com usos habitacionais sobre áreas industriais e rurais, estão explicitados os principais conflitos do Plano Diretor de Sorocaba. A legislação aprovada mostra que houve uma grande redução da área rural e também das áreas industriais, embora a necessidade de serem estritamente industriais foi respeitada, visando a permanência das indústrias na região.

Macrozoneamento ambiental

O Plano Diretor possui um Macrozoneamento Ambiental que orienta onde se pode ocupar e quais as restrições de ocupação relativas às questões ambientais (ver Mapa 4 – Macrozoneamento Ambiental). Cria três categorias de Macrozonas: com Grandes Restrições à Urbanização, que correspondem às Áreas de Preservação Permanente, as áreas de proteção de mananciais, etc.; com Restrições Moderadas, incluem-se áreas de sub-bacias com cursos d’água não utilizáveis como manancial e com grande extensão territorial, onde a intensificação da urbanização pode acarretar erosão, inundações e assoreamentos de cursos d’água; e com Pequenas Restrições, cujas características são favoráveis a urbanização. Essas restrições propostas pelo Macrozoneamento se refletem no Zoneamento. Por exemplo, no caso das Zonas de Chácaras Urbanas (ZCH), as condições de saneamento e as altas taxas de permeabilidade, visam preservar o meio ambiente em locais onde o Macrozoneamento faz restrições à ocupação.

Esse Macrozoneamento é uma interessante colaboração desse plano, pois consegue relacionar as questões ambientais (relevo, condições geomorfológicas) com densificação da ocupação (o quanto se pode adensar) e sugere medidas cautelosas para a ocupação nessas áreas. Essas diretrizes formam muito influenciadas pelos consultores. No entanto, em essência, o Macrozoneamento dizia que em áreas mais frágeis, como mananciais, áreas de várzeas, suscetíveis a inundação e regiões de terreno mais acidentado não deveriam ser ocupadas ou deveriam ser pouco ocupadas. Essa diretriz contradiz a definição de imóveis subutilizados que irá induzir a que todo imóvel em área urbana (e vamos lembrar aqui que corresponde a cerca de 70%

²⁰ O Conselho Municipal de Agricultura e Abastecimento de Sorocaba é composto pelo Ceagesp, Sindicato Rural, Sindicato dos feirantes, Sindicato dos trabalhadores rurais, Associação dos Amigos de Bairros, Representante do CREA (agrônomos), Defesa Animal, Vigilância Sanitária, Secretaria de Abastecimento e Agricultura, FATEC, Sebrae, Agência de Defesa Agropecuária e do Conselho Regional de Desenvolvimento Rural de Sorocaba e região (que engloba 18 municípios).

²¹ LEITE, Daniel de Jesus. “O Desenvolvimento Industrial e o Plano Diretor Municipal”. Em: Revista Rumos, uma publicação do vereador Gabriel Bittencourt. Plano Diretor – o crescimento ordenado da cidade. Sorocaba, junho de 2003, pp.16-17. Daniel de Jesus Leite é empresário e Diretor Titular do CIESP Sorocaba.

do território) deverá estar ocupado em ao menos 30% de seu índice de ocupação para não ser considerado subutilizado. Ao relacionar as duas propostas não é fácil compreender como na prática essas diretrizes que visam desadensar podem cruzar com diretrizes de adensamento construtivo.

Além disso, se cotejarmos os mapas de Macrozoneamento do Plano Diretor com o de evolução da mancha urbana (Perfil do Município, 1996 *apud* Prestes, 2001) notamos que a expansão urbana dá-se sobre áreas de Restrições Moderadas, mas essa ocupação dá-se muitas vezes próximas a cursos d'água, sem reserva de terrenos para futura construção de reservatórios de contenção, como o Plano exige, mas sim, com ocupações irregulares, sobre essas áreas frágeis, como mostra o mapa de diagnóstico.

Zoneamento

O Plano Diretor estabelece um novo zoneamento para a cidade, fixando os parâmetros para o uso e a ocupação em cada zona. Estabelece 1 zona rural e 9 zonas urbanas (ver Mapa 6 – Zoneamento), a saber:

Tabela 3 – Síntese das zonas propostas

Zona Central (ZC)	Corresponde a área que concentra atividades de comércio e serviço. Também está marcada como Operação Urbana e poderá ser objeto de um projeto de ruas galerias.
Zona Predominantemente Institucional (ZPI)	Corresponde a área que concentra os edifícios administrativos – Prefeitura, Câmara de Vereadores, Teatro, etc. – que ainda possui terrenos vazios e pode vir a receber grandes equipamentos.
Residencial 1 (ZR1) / Zona Residencial 2 (ZR2) / Zona Residencial 3 (ZR3)	A ZR1 permite uso prioritariamente residencial de baixa densidade (permite profissional autônomo desenvolvendo trabalho em sua residência), com lotes mínimos de 250m ² ; a ZR2 permite maior verticalização e alguns usos não-residenciais, desde que não causem incômodos, tais como escolas, trabalho de profissional autônomo, estabelecimentos de pequeno porte, com lotes mínimos de 250 m ² ; a ZR3 permite uma maior densidade, com lotes mínimos de 150 m ² , maior aproveitamento, testada menor. As áreas irregulares de uma forma geral foram enquadradas como ZR3. Essa divisão reitera a ocupação atual dos diferentes bairros.
Zona Industrial (ZI)	Corresponde às áreas onde já existiam indústrias, somadas a áreas de reserva para a instalação de futuras indústrias, e o uso é exclusivamente industrial.
Zona de Atividades Especiais (ZAE)	Funcionariam como zonas de transição entre o uso industrial e os usos residencial e institucional, que devem ser áreas verdes, arborizadas, visando reduzir os conflitos de vizinhança. As ZAE foram propostas a partir dos debates na Câmara dos Vereadores.
Zona de Chácaras Urbanas (ZCH)	Correspondem a áreas sem previsão de atendimento com rede pública de esgoto, que deverão ter sistema próprio de coleta e tratamento de esgotos, ter ocupação pouco adensada e grandes áreas permeáveis. Os índices de ocupação são de baixa densidade – percentual mínimo de permeabilidade de 50%, lote mínimo com 1 mil m ² .
Zona de Conservação Ambiental (ZCA)	Zona que não poderá receber parcelamento ou usos do solo para fins urbanos. Corresponde principalmente à área da várzea do rio Sorocaba.

Além das Zonas de uso, o Plano estabelece a possibilidade da implementação de atividades não-residenciais nos corredores comerciais, de acordo com o seu porte e com a zona em que está inserido. Quanto mais restritiva a zona em que se insere o corredor comercial, mais restritivos são os usos e porte de estabelecimentos que podem acontecer.

Em relação ao controle de usos, as diversas atividades que instalam-se na cidade são classificadas em categorias de usos de acordo com os impactos que geram. Quanto mais restritiva é a zona, apenas categorias que permitem menores incômodos são permitidas. Duas das categorias, Usos de Alta Incomodidade (UAI) e Usos Especiais (EU), estão sujeitos à aprovação por Estudo de Impacto de Vizinhança.

Trata-se de um zoneamento tradicional, que divide o território em zonas, cada uma delas permitindo ou vetando a instalação de uma certa quantidade de usos e parâmetros construtivos. Não existe a idéia da separação entre o direito de propriedade e o direito de construir, a partir de instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (Solo Criado).

Instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade

O Plano tampouco avança na implementação de instrumentos de maior interferência no mercado de terras, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória ou o IPTU Progressivo no Tempo. Este foi um aspecto controverso do Plano. Sobre esse assunto, a Comissão de Direitos Humanos da Subseção Sorocaba da OAB/SP, comenta:

“Do ponto de vista do conteúdo, o Plano Diretor foi ainda mais falho, na medida em que prevaleceu a tese do Executivo de que o dispositivo legal deveria tratar apenas dos aspectos físico-territoriais da cidade, devendo as questões sociais e econômicas serem relegadas para o âmbito da regulamentação legal e administrativa. Porém, para que ninguém pudesse acusar de inconstitucional ou ilegal o projeto de lei apresentado pelo Executivo, foram reproduzidos, no seu texto, todos os instrumentos da Política Urbana do Estatuto da Cidade, mas com a mesma generalidade da Lei Federal.

Ora, essa ausência de especificação das áreas de conflito, daquelas de maior carência ou das de risco (dentre outros temas) vai levar a que haja uma série de instrumentos urbanísticos previstos, mas que não podem ser efetivamente implementados, eis que a regulamentação posterior não terá a mesma legitimidade capaz de autorizar a Administração a atuar no uso dos interventivos dispositivos do Estatuto.

Assim, (por exemplo) sempre que a Administração pretender implementar um dispositivo como o IPTU progressivo, o particular afetado poderá alegar que a Comunidade Local não entendeu, no Plano Diretor, que a região onde encontra sua propriedade possa eventualmente ser um foco de retenção especulativa da propriedade e, portanto, objeto da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (e, conseqüentemente, do IPTU progressivo)”. (Formulário de indicação Violador do Direito à Moradia. Cohre – Prêmio Direito à Moradia 2005).

De fato, em relação a alguns instrumentos, o Plano limita-se a reproduzir o texto do Estatuto da Cidade, como é o caso do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. O caráter vago em relação à aplicação do instrumento é justificado pelos técnicos entrevistados, como uma resposta às exigências do Estatuto da Cidade, em um momento onde não havia amadurecido nas discussões e na compreensão dos atores sociais o significado dos instrumentos e as formas para sua utilização. Por outro lado, o Plano define parâmetros para a subutilização de imóveis:

“Art. 29 –§ 3º Consideram-se subutilizados todos os imóveis cujos coeficientes de aproveitamento estejam igual ou abaixo de 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos, na qual estão inseridos, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada”.

Esse instrumento se aplica em toda a Zona Urbana, que, como já foi dito, corresponde a cerca de 71,17% do território e inclui zonas como a Zona de Chácaras que não deve ser adensada. Não há, portanto, priorização de áreas ou zonas para aplicação do instrumento. Tampouco foram feitos esforços para a consolidação de uma lei específica para a aplicação do instrumento, que até esse momento caiu no vazio. Para complementar, há uma interpretação por parte do Executivo, de que, como não há lei específica, esses índices não têm validade. Se era preciso um índice e uma área, isso existe no Plano.

Em relação às Operações Urbanas Consorciadas, da forma que aparece na lei o instrumento reúne diversas finalidades que tradicionalmente são marcadas como zoneamentos nos municípios brasileiros, como por exemplo, poderiam ser zonas de conservação ambiental, zona de

preservação do patrimônio natural, histórico e cultural, entre outros. Também correspondem a áreas onde se quer regularizar, o que normalmente marcamos como ZEIS, no caso de áreas com famílias de baixa renda. Ou seja, não fica claro o que o Plano Diretor define como Operação Urbana.

Essas finalidades tão abrangentes permitiram a definição de perímetros que são muito diferentes entre si, tanto nas suas dimensões – tem perímetros com área que corresponde a uma quadra e outro com toda a área de várzea do rio Piracicaba! (Ver artigo 36 do Plano). O projeto de lei encaminhado pela consultoria não definia perímetros, o que levanta a suposição de que os perímetros tenham sido incluídos nas discussões com a população tanto no Executivo como no Legislativo, o que pode ser confirmado pela sistematização das emendas aprovadas pela Câmara.

Como os outros instrumentos, esse também não é auto-aplicável, deverão ter leis específicas com os perímetros da operação e outras características impostas pelo Estatuto da Cidade. Embora, ao lermos o Plano Diretor, é possível interpretar que algum perímetro, como o da Zona Central, é praticamente auto-aplicável o projeto proposto de galerias, que possui inclusive parâmetros precisos para o projeto, como recuos, pé-direitos, etc (art. 36).

Ou seja, alguns instrumentos que podem ser aplicados e outros que não podem, que precisam de leis específicas mais uma vez marcam a tônica desse Plano e parecem definir os acertos políticos: o plano incluiu as áreas solicitadas pelas emendas, no entanto, não as torna auto-aplicáveis, não estabelece prazos para defini-las, tornando-as inócuas caso não seja desenvolvido o Projeto de Lei. É o caso dos perímetros de preservação do patrimônio, por exemplo, que exige novas legislações, planos para a área, para que seja aplicado. Já em relação ao projeto das galerias, o tratamento é diferenciado.

O Plano não utiliza a Outorga Onerosa do Direito de Construir e, ao mesmo tempo que o Plano possibilita o aumento considerável da zona urbana, estabelece o instrumento da Outorga Onerosa para Mudança de Uso, no entanto, a aplicação desta depende de uma lei específica.

Como já foi dito, o Plano não delimita Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, não conceitua o que seriam essas áreas, nem mesmo estabelece prazos para que sejam demarcadas, embora apareça o termo na lei. No entanto, o Plano Diretor estabelece que devem ser produzidas habitações a baixo custo. Essa definição não estabelece qualquer relação com a necessidade de que tenham qualidade.

Nas entrevistas apareceram algumas justificativas para não delimitar áreas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Os técnicos da Prefeitura colocaram que seria necessário ter um levantamento mais preciso, que culminaria em um plano de habitação, para o qual seriam necessários mais tempo e discussões. Ou seja, acreditavam que não estavam maduros para fazer um plano de habitação. Os consultores, por sua vez, mostraram preocupação frente a não delimitação das áreas e também a falta de informações sobre os problemas habitacionais. Comentaram que em diversas reuniões com a população apareceu a cobrança por soluções habitacionais. Reconhece que a falta de informações sobre problemas habitacionais implicou em ausências importantes, como não a não demarcação de áreas de ZEIS. Apesar disso, fizeram muitas vitórias, que culminaram, dentre outros, no mapa com problemas e potenciais²². Fizeram o que conseguiram com os poucos recursos que tinham. Preocupados com essa dificuldade de informações, os consultores afirmaram terem sugerido, na sua proposta de Projeto de Lei, que fosse feito um Plano de Habitação em 180 dias, prazo esse que foi alargado para 2 anos na Lei de Plano Diretor aprovada.

²² Desse trabalho é necessário destacar ganhos promovidos pela atuação da consultoria. Um deles foi a elaboração de um mapa síntese do trabalho com os problemas e potenciais, que reúne informações diversas marcadas no mapa através de zonas, de uma forma didática (ver Mapa 5 – Problemas e potenciais).

Embates jurídicos

O Plano Diretor foi alvo de recomendações e questionamentos jurídicos por parte do Ministério Público durante os anos de 2004 e 2005. É fundamental a leitura de alguns desses documentos²³ para que seja feito algum julgamento mais preciso sobre o processo.

O primeiro contém recomendações feitas pelo Ministério Público por meio do Promotor de Justiça do Núcleo de Defesa de Direitos Difusos e Coletivos da Comarca de Sorocaba-SP, o Sr. Dr. Jorge Alberto de Oliveira Marum, em 01 de dezembro de 2003, ao Presidente da Câmara Municipal de Sorocaba Sr. Mario Marte Marinho Júnior, que incluísse no Projeto de Lei do Plano Diretor (PL nº 246/02) os requisitos da Constituição e do Estatuto da Cidade²⁴. Em síntese, recomenda:

- que sejam delimitadas as áreas sujeitas à aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;
- que seja propiciada a gestão democrática no controle das Operações Urbanas (OUs), para que as decisões não fiquem apenas com a municipalidade;
- que sejam definidos todos e não apenas alguns perímetros de OUs;
- questiona a possibilidade de transferência de potencial construtivo a partir das OUs para áreas fora da operação, o que não é permitido em uma OU;
- que seja garantida o sistema de gestão e acompanhamento por parte da população, não apenas a indicação de Audiências Públicas;
- que seja feito o mapeamento das áreas ocupadas de forma clandestina para que sejam marcadas ZEIS e estabelecidas regras de controle ambiental, definição de passivos ambientais e retirada de população de áreas de risco e APPs.

Antes mesmo da resposta da Câmara de Vereadores, um segundo documento foi apresentado, encaminhado em 10 de fevereiro de 2005 (um ano e dois meses depois do primeiro) pelo mesmo Promotor de Justiça Jorge Alberto de Oliveira Marum ao Procurador de Justiça (como procedimento interno ao Ministério Público, ambos são Ministério Público). É uma Ação Direta de Inconstitucionalidade para o Procurador de Justiça com base no não cumprimento de todas as recomendações anteriormente feitas na lei aprovada de Plano Diretor (Lei Municipal nº 7.122/04)²⁵.

A resposta do Procurador de Justiça do Estado de São Paulo, o Dr. Oswaldo Luis Palu, no documento de 30 de maio de 2005, um ano e meio depois da primeira representação, determinou o arquivamento do processo por não existir inconstitucionalidade²⁶. Ou seja, esses documentos não saíram do Ministério Público, não foi proposta a ação na Justiça, que havia sido inicialmente pensada pelo Promotor. O Procurador argumentou item por item, mas, em síntese, podemos dizer que o fato de encaminharem as indefinições para futuras leis específicas é possível e não fere os preceitos constitucionais. Em relação à possibilidade de utilização do instrumento de

²³ Nessa investigação, encontramos também a entrada de Representação para propositura de Ação Direta de Inconstitucionalidade em Face da Medida Provisória nº 2.220, de 04/09/2001, elaborada pela Prefeitura Municipal de Sorocaba (Processo PGR nº 1.00.000.011707/2002-66). Essa ação já mostra a posição da prefeitura frente a irregularidade da terra e da moradia.

²⁴ Fonte: Promotoria de Justiça Cível de Sorocaba – Núcleo de Defesa de Direitos Difusos e Coletivos. Procedimento Administrativo no 011/2001 – HU. Ofício nº 1.371/2003 – 4º P. J. Sorocaba, 1º de dezembro de 2003.

²⁵ Fonte: Promotoria de Justiça Cível de Sorocaba – Núcleo de Defesa de Direitos Difusos e Coletivos. Ofício nº 080/2005 – 4ª P. J. (Procedimento Administrativo no 011/2001 – HU), datado de 10 de fevereiro de 2005.

²⁶ Fonte: Ministério Público do Estado de São Paulo. Protocolado nº 019.779/05 – MP.

Transferência de Potencial Construtivo a partir das Operações Urbanas, para fora delas pode ser questionado, o que pode significar um vício, que seria impugnável através de uma Ação Civil Pública e não de um ADIN. Mas ainda sim, coloca que as Operações Urbanas terão que ser aprovadas em lei, por isso não ferem a Constituição, ainda deverão ser debatidas e elaboradas (para melhor entendimento dos argumentos é fundamental uma leitura precisa dos documentos originais).

Datado de alguns dias depois, a resposta às recomendações feitas pelo Promotor é encaminhada pela Câmara de Vereadores, no documento de 04 de abril de 2005, ou seja, um ano e meio depois, para o Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Sr. Dr. Oswaldo Luiz Palu. Algumas das respostas são:

- em relação a não definição do perímetro do instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, a nova redação estabeleceu que a área corresponde à todo o perímetro urbano;
- em relação a possibilidade de transferência do direito de construir a partir da Operação Urbana para outro local, o texto não especificou expressamente se o outro local pertence à área abrangida pela Operação Urbana Consorciada ou não;
- coloca que a gestão democrática nas Operações Urbanas está garantida no controle a partir do Conselho Municipal de Planejamento (COMUPLAN) e também pela necessidade de revisar o Plano a cada dez anos, como determina o Estatuto da Cidade;
- quanto aos mapeamentos das ocupações clandestinas, coloca que a Câmara não possui disponibilidade técnica para a elaboração.

Em 18 de abril de 2005 a Procuradora Municipal, Sra. Dra. Jane Marques de Oliveira, encaminha documento ao Procurador Geral com as manifestações da Secretaria de Edificações e Urbanismo datadas de 29 de março de 2005²⁷. Nesse documento, assinado pelo arquiteto João Luiz de Souza Áreas (SEURB/APPU), ele reforça as colocações feitas pela Câmara de Vereadores.

As recomendações e questionamentos acima são fundamentais para analisarmos a implementação do Estatuto da Cidade. Embora tenha definido um conteúdo mínimo do Plano Diretor, que visa a aplicação de seus instrumentos, esse conteúdo mínimo não garante que estes sejam necessariamente auto-aplicáveis após a aprovação do Plano Diretor. Sua aplicação ainda pode ser remetida para leis específicas, portanto sua descrição na lei, por mais que seja delimitado, que tenha parâmetros precisos, se não existirem as leis específicas esses parâmetros tem pouca valia.

Além disso, podemos verificar que o Ministério Público pode ter interpretações diferentes sobre a forma de aplicação do Estatuto da Cidade. É importante que Ministério Público faça debates e construa recomendações internas a ele e externalizáveis para os municípios.

A proposta de gestão democrática e seus instrumentos

Após ler e reler o Plano Diretor, notamos que não existem previstos instrumentos de gestão democrática. Há um capítulo que trata sobre a aplicação, controle e revisão periódica, que aborda temas como a necessidade de modernização tecnológica, implantação de sistema de informações geográficas, construção de banco de dados, entre outros.

Há também a indicação do Conselho Municipal de Planejamento (COMUPLAN) e Prefeitura como responsáveis pelo controle executivo da aplicação dos dispositivos instituídos pelo Plano, bem

²⁷ Fonte: Secretaria dos Negócios Jurídicos – Procuradoria Jurídica. Ofício nº 000327. Protocolado nº 019.779/05 (PA nº 6.670/01). Datado de 18 de abril de 2005.

como suas alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território (Art. 68). Esse artigo serviu como argumentação frente às recomendações e questionamentos do Ministério Público sobre a inexistência de instrumentos de gestão democrática. Apesar da indicação do Conselho como instrumento de gestão, não encontramos a lei de criação desse Conselho, tampouco temos informações sobre sua composição. Além disso, os técnicos da prefeitura comentaram que o Conselho não tem se reunido. Lembramos que o Plano prevê uma série de leis específicas e outros planos, inclusive com prazos até junho de 2006.

No entanto, parece que essa ausência de instrumentos de gestão está na contra-mão do que deseja a população. Nos documentos finais da Conferência Municipal das Cidades de Sorocaba de 2005, aparece claro o desejo de que existam Conselhos, como uma das principais prioridades, a de número 1²⁸.

Lições aprendidas

A Câmara Municipal, o Judiciário e o Ministério Público são instâncias de disputa

Muitas vezes, pensamos que o Executivo Municipal é a única instância do poder público que pode interferir no Plano. A experiência de Sorocaba mostra que o período de discussão do Plano Diretor na Câmara Municipal pode ser um momento importante de aperfeiçoamento do Plano, de aumento da capilaridade da discussão pública e de repactuação de elementos que eventualmente não tenham sido trabalhados no Executivo. Da mesma forma, o Ministério Público e o Judiciário podem ser instrumentos importantes de reivindicação ou de denúncia de aspectos do conteúdo ou do processo de construção do Plano. Todos esses são espaços políticos que podem interferir no Plano Diretor.

A auto-aplicabilidade do Plano Diretor

O ideal é que o Plano Diretor tenha uma efetiva auto-aplicabilidade, ou seja, que possa ser colocado em prática assim que aprovado pela Câmara Municipal. Isso nem sempre é possível, e é comum que planos diretores remetam a regulamentações posteriores que garantirão a aplicabilidade de alguns instrumentos. É importante que os envolvidos no processo tenham consciência das razões que existem por trás desse tipo de estratégia. Muitas vezes, não é tecnicamente possível avançar em algumas discussões. Outras vezes, um plano que remete a uma série de outras leis está apenas adiando o enfrentamento de conflitos, e isso não é positivo. O Plano deve ser visto como uma oportunidade de encaminhar conflitos e pactuar soluções. No caso de Sorocaba, o Plano é auto-aplicável em relação ao Zoneamento, à permissão de loteamentos urbanos em áreas antes demarcadas como rurais. Ele não é auto-aplicável em relação aos instrumentos que trabalham para a definição e o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e o IPTU Progressivo no Tempo, esse permanece um desafio para o município.

A estratégia de participação

No caso de Sorocaba, o Plano Diretor foi iniciado antes da promulgação do Estatuto da Cidade e da criação do Conselho Nacional das Cidades. Um processo como este, nos dias atuais, estaria

²⁸ A Conferência Municipal das Cidades tirou um documento pedindo a sua implantação, com funções deliberativas e associado a um fundo. Ver Resultado da 2ª Conferência Nacional das Cidades – etapa Municipal - Sorocaba. Propostas do grupo de trabalho Participação e Controle Social (ordenadas conforme o grau de importância reconhecido pelo grupo).

contradizendo o Estatuto da Cidade, pois a participação da população iniciou-se quando o Plano já estava em seu estágio propositivo. O processo também estaria contradizendo a Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades, pois esta estabelece que a coordenação do processo do Plano Diretor deve ser compartilhada com a sociedade civil.

A mobilização popular

A elaboração de um Plano Diretor em um município sem tradição de participação popular é um desafio a mais, pois é necessária uma estratégia de comunicação, envolvimento dos atores e capacitação para a participação no Plano. Não foram elaboradas cartilhas, nem instrumentos de comunicação popular sobre ou durante o processo de construção do Plano Diretor, nem sobre os instrumentos urbanísticos, o significado do Plano Diretor, entre outros. Mesmo tendo à disposição instrumentos urbanísticos potentes, é necessário instaurar no município um campo de disputa e legitimação desses instrumentos, o que em Sorocaba reduziu-se aos conflitos nas esferas legislativa e jurídica, com pouca aderência em setores sociais mais populares.

Atenção ao calendário político e eleitoral. Uma hipótese que o Plano Diretor de Sorocaba traz é que um Plano Diretor aprovado minutos antes do recesso pré-eleição municipal necessariamente está atrelado com questões eleitorais. Não que em outros momentos essas questões não apareçam, mas certamente o momento de eleições acentua essas questões²⁹. No entanto, sabe-se que um Plano Diretor tem um processo de construção que naturalmente evidencia conflitos, promove debates e pactua decisões. Processos assim podem acirrar disputas e dividir platéias.

O Estatuto da Cidade não estabelece um conteúdo mínimo que trabalhe visando a auto-aplicação de instrumentos que sejam efetivos no combate a exclusão social. Os embates jurídicos frente a definição dos instrumentos de política urbana no Plano Diretor de Sorocaba são exemplares das possíveis interpretações das legislações federais. Essas diferenças de interpretação anunciam dificuldades futuras que os atores sociais envolvidos com a reforma urbana terão, na arena judiciária. Ao acionarmos esses canais, é importante conhecermos bem a legislação e os resultados de processos semelhantes que já tenham sido encaminhados pela justiça, para amparar da forma mais forte possível as argumentações de que um Plano contraria a Constituição, o Estatuto da Cidade ou as resoluções do Conselho Nacional das Cidades.

Referências bibliográficas

D’MATIELI, Carlos Augusto e COELHO, Silvia Helena Stecca. “A visão do setor agropecuário sobre a nova proposta de Plano Diretor para Sorocaba”. Em: **Revista Rumos**, uma publicação do vereador Gabriel Bittencourt. Plano Diretor – o crescimento ordenado da cidade. Sorocaba, junho de 2003, pp.18-19.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censos de 1991, 1996 e 2000. Retirado do site www.ibge.gov.br, em agosto de 2005.

LEITE, Daniel de Jesus. “O Desenvolvimento Industrial e o Plano Diretor Municipal”. Em: **Revista Rumos**, uma publicação do vereador Gabriel Bittencourt. Plano Diretor – o crescimento ordenado da cidade. Sorocaba, junho de 2003, pp.16-17.

NANIAS, Amaralis Tudella (1994). **O Fenômeno da favelização em Sorocaba**. Dissertação de Mestrado - Serviço Social, PUC-SP.

²⁹ Uma das consequências em Sorocaba dos embates políticos face a necessidade de aprovação do Plano Diretor na época eleitoral foi a aprovação de diversas emendas ao Plano, como é o caso das Operações Urbanas, sem que este tivesse definido claramente o objetivo e o significado desse instrumento, tornando os perímetros pouco aplicáveis, embora tivessem sido aceitos.

NÚCLEO DE ESTUDOS DE POPULAÇÃO – NEPO; UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS – UNICAMP. **Textos Nepo 24**. Migração em São Paulo 3. Região de Governo de Sorocaba por Marta Rovery Souza e Região de Governo de São José do Rio Preto por Maria do Socorro Vidal. Fevereiro, 1993.

PRESTES, Lucinda F. **Sorocaba, o tempo e o espaço séculos XVIII – XX**. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: 2001.

Relatório Plano Diretor – em discussão o futuro da nossa cidade. Relatório da Comissão de Acompanhamento do Trâmite do Projeto do Plano Diretor na Câmara Municipal. Relatório Final. Elaborado pela Câmara de Vereadores como resultado das discussões do Plano na Câmara, através do vereador Gabriel Bittencourt (PT) e do assessor arquiteto Antonio Abibe.

Revista Rumos, uma publicação do vereador Gabriel Bittencourt. Plano Diretor – o crescimento ordenado da cidade. Sorocaba, junho de 2003.

SEADE. **Sumário de dados socioeconômicos 1995 – Sorocaba**. Retirado do site www.seade.gov.br, em setembro de 2005. Tabulado pelo Instituto Pólis.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA. Secretaria de Edificações e Urbanismo. Divisão de Planejamento Físico e Territorial. Relatório do **Novo Plano Diretor, Zoneamento e Plano Viário do Município de Sorocaba**. Agosto de 1990.

Formulário de indicação Violador do Direito à Moradia. Cohre – Prêmio Direito à Moradia 2005. Relatado pelo advogado César Tavares, membro da Comissão de Direitos Humanos da Subseção Sorocaba da OAB/SP, julho de 2005.

Ofícios jurídicos

PODER JUDICIÁRIO. Juízo de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. Ofício nº 4.155/2002 – CAA. Processo nº 3.123/02.

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CIVEL DE SOROCABA – NÚCLEO DE DEFESA DOS DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS. Procedimento Administrativo nº 011/2001 – HU. Ofício nº 1.371/2003 – 4º P. J. Sorocaba, 1º de dezembro de 2003.

PROMOTORIA DE JUSTIÇA CIVEL DE SOROCABA – NÚCLEO DE DEFESA DOS DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS. Ofício nº 080/2005 – 4ª P. J. (Procedimento Administrativo nº 011/2001 – HU), datado de 10 de fevereiro de 2005.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Protocolado nº 019.779/05 – MP.

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS – PROCURADORIA JURÍDICA. Ofício nº 000327. Protocolado nº 019.779/05 (PA nº 6.670/01). Datado de 18 de abril de 2005.

Matérias de jornais

“Novo Plano Diretor mostrará maior preocupação com o meio ambiente” e “Agenda para as audiências sobre o novo Plano Diretor”. Diário de Sorocaba, 17 de março de 2001.

“Sorocaba começa a aprofundar novas diretrizes para ordenar crescimento”. Diário de Sorocaba, 15 de março de 2001.

“Quarta audiência discute intervenções urbanísticas”. Diário de Sorocaba, 19 de maio de 2001.

“Bittencourt cobra o envio do Plano Diretor pelo Executivo”. Tribuna de Sorocaba, 21 de agosto de 2002.

“Vereador questiona demora no envio do Plano Diretor”. Cruzeiro do Sul, 28 de agosto de 2002.

“Comissão rejeitada”. Cruzeiro do Sul, 07 de setembro de 2002.

“Juiz determina que prefeito entregue cópias do Plano Diretor”. Diário de Sorocaba, 05 de outubro de 2002.

“Justiça determina que Prefeitura entregue cópias do Plano Diretor”. Tribuna de Sorocaba, 07 de outubro de 2002.

Páginas de internet consultadas

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – www.ibge.gov.br

[Fundação SEADE – www.seade.sp.gov.br](http://www.seade.sp.gov.br)

[Site oficial de Sorocaba – www.sorocaba.sp.gov.br](http://www.sorocaba.sp.gov.br)

[Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)

[Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados - SEADE / Tribunal Regional Eleitoral - TRE](http://www.site.cruzeironet.com.br/sorocaba)

www.site.cruzeironet.com.br/sorocaba

www.sorocaba.com.br/enciclopedia

Informações de órgãos públicos

Secretaria de Habitação, Urbanismo e do Meio Ambiente – SEHAU

Câmara Municipal de Sorocaba

Entrevistas

Cido Lima, liderança do movimento de moradia de Sorocaba, atual Central dos Movimentos Populares e Josué, liderança de outro movimento de moradia e ligado ao movimento do hip-hop;

Vereador Arno Pereira, atual Vice-Presidente da Câmara Municipal de Sorocaba, do Partido dos Trabalhadores – PT e a técnica e assessora de seu gabinete, Sheila Valentim Lopes;

Vereadora Tânia Bacelli e técnicos de seu gabinete;

Ex-vereador Gabriel Bittencourt (PT), que presidia a Comissão de Discussão do Plano Diretor na Câmara dos Vereadores no momento de sua aprovação;

Arquiteto e empresário Antonio Carlos Abibe, técnico da empresa contratada para preparar e apoiar as discussões na Câmara dos Vereadores;

Advogado César Tavares, Membro da Comissão de Direitos Humanos da Subseção Sorocaba da OAB/SP;

Promotor de Habitação e Urbanismo da Comarca de Sorocaba, Sr. Dr. Jorge Alberto de Oliveira Marum;

Arquitetos da empresa Ambiente Urbano Planejamento e Projetos S/C Ltda., a arquiteta Eliane Guedes, coordenadora geral do Plano Diretor e o arq. Marcelo Antoniazzi, coordenador executivo;

Técnicos da Secretaria de Habitação, Urbanismo e do Meio Ambiente – SEHAU (no momento da elaboração do Plano Diretor era chamada de Secretaria de Edificações e Urbanismo) – Secretário José Dias Batista Ferrari, arq. João Luiz de Souza Áreas (Diretor de Planejamento e Pesquisa Urbana no momento de elaboração do Plano Diretor) e o eng. Marco Antonio Bengla Mestre.