Revista Ciências do Unifadap
ISSN 2674-6158 (online) · v. 1, n. 9, dez. 2026
https://revistas.fadap.br/ciencias

ARTIGO

REGULAÇÃO AMBIENTAL PARA CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS EM MARÍLIA/SP: UMA ANÁLISE PRELIMINAR

Lucas Meneguim Pereira[1]
[1] Engenheiro Ambiental e Sanitarista. Pós graduando no MBA em Administração Estratégica de Pessoas e Liderança da Unimar. E-mail: meneguimlucas@gmail.com.

Edrei Daniel Vieira[2]
[2] Teólogo. Mestre em Teologia. Docente do Curso de Teologia da Universidade de Marília. E-mail: pastoredrei@gmail.com.

Adriano Matilha[3]
[3] Filósofo. Mestre em Agronegócio e Desenvolvimento. Docente do curso de Teologia da Universidade de Marília. E-mail: omatilha@gmail.com.

Henrique Lacerda Nieddermeyer[4]
[4] Administrador. Mestre em Gestão do Conhecimento. Doutor em Direito. Docente da Universidade de Marília. E-mail: henriquelacerda@unimar.br.

RESUMO

A expansão urbana de Marília/SP, marcada pela implantação de condomínios e loteamentos em áreas com remanescentes florestais, cursos d'água e itambés, exige a articulação de normas municipais, estaduais e federais, o que suscita a questão de como se estrutura a regulação ambiental aplicável a esses empreendimentos e de que maneira seus instrumentos incorporam a proteção ambiental às decisões sobre o crescimento da cidade. O artigo tem como objetivo analisar, de forma preliminar, os instrumentos de regulação ambiental incidentes sobre a implantação de condomínios e loteamentos no município, identificando normas e procedimentos pertinentes e distinguindo as atribuições dos órgãos envolvidos. Adota-se abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, apoiada em pesquisa bibliográfica e documental, que reúne estudos sobre licenciamento e expansão urbana, a legislação federal, estadual e municipal, as decisões de diretoria da CETESB e as orientações do GRAPROHAB. Os resultados indicam que a regulação opera em duas dimensões complementares, o ordenamento urbanístico municipal, composto pelo Plano Diretor, pela lei de parcelamento e pela de zoneamento do solo, e o controle ambiental estadual, exercido pelo licenciamento da CETESB e pela análise integrada do GRAPROHAB. Verifica-se que as exigências variam conforme a tipologia, havendo critérios de dispensa de licenciamento para determinados condomínios residenciais e procedimentos específicos para loteamentos, e que a ampliação da faixa non aedificandi junto aos itambés, de 50 para 100 metros, constitui parâmetro municipal concreto para a configuração dos projetos. Conclui-se que a existência desses instrumentos não permite, por si só, afirmar o controle adequado dos impactos, sendo necessário distinguir a previsão normativa de sua execução e aprofundar a investigação sobre a efetividade da proteção ambiental no município.

Palavras-chave: condomínios; Direito Ambiental; Licenciamento Ambiental.

1 INTRODUÇÃO

A expansão urbana brasileira tem ocorrido, em grande medida, pela implantação de loteamentos e condomínios, que ampliam a oferta de moradia e, ao mesmo tempo, modificam as condições de uso e ocupação do solo. A transformação de áreas rurais ou periurbanas em espaços habitacionais repercute sobre a cobertura vegetal, o escoamento das águas pluviais, a demanda por abastecimento de água e a necessidade de soluções de esgotamento sanitário. Por essa razão,

a avaliação desses empreendimentos exige considerar, de modo conjunto, a infraestrutura necessária e as restrições ambientais da área de implantação, de modo que a ocupação urbana seja compatibilizada com a conservação dos recursos naturais e com a prevenção de impactos.

Nesse cenário, a regulação ambiental assume papel central. O licenciamento ambiental é entendido como um processo preventivo que acompanha as etapas de planejamento, instalação e operação, é um dos principais instrumentos para verificar a viabilidade dos projetos e estabelecer condições para sua execução. Sua efetividade, contudo, depende da qualidade das informações utilizadas na análise e da capacidade de o poder público articular exigências provenientes de áreas distintas do conhecimento, como urbanismo, saneamento, drenagem e geotecnia. A literatura recente indica que a existência de instrumentos com finalidades complementares não assegura, por si só, sua aplicação coordenada, havendo dificuldades de integração entre setores, exigências contraditórias e limitações na efetividade das medidas compensatórias. Também se registra a distância entre o cumprimento formal dos procedimentos e sua contribuição concreta para a preservação ambiental.

Em Marília, município do interior do Estado de São Paulo, essas questões assumem contornos particulares. A produção de loteamentos fechados e condomínios horizontais integra a dinâmica de organização do espaço urbano local, associada à atuação de agentes imobiliários e do poder público. Ao mesmo tempo, a expansão da malha urbana alcança remanescentes florestais, áreas associadas aos cursos d'água e feições do relevo conhecidas como itambés, o que, intensifica os conflitos entre o crescimento da cidade e a vegetação preservada. A análise da localização e da configuração dos empreendimentos torna-se, assim, indispensável, uma vez que o aproveitamento dos terrenos deve observar limitações ambientais e urbanísticas. Exemplo recente é a Lei Complementar nº 1.036/2026, que ampliou de 50 para 100 metros a faixa non aedificandi nos fundos dos lotes lindeiros aos itambés, alterando a delimitação das áreas edificáveis.

O enquadramento desses projetos, porém, não depende de uma única norma ou de um único órgão. Ele resulta da articulação entre dispositivos de diferentes esferas e de procedimentos conduzidos por instituições com atribuições distintas. No âmbito municipal, o Plano Diretor, a lei de parcelamento do solo e a lei de zoneamento e uso do solo estabelecem parâmetros de ocupação. No âmbito estadual, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) conduz o licenciamento previsto no regulamento da Lei nº 997/1976, e o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) examina loteamentos e condomínios enquadrados nos critérios do Decreto nº 66.960/2022. A isso se somam as diferenças entre as modalidades de empreendimento e os critérios de dispensa de licenciamento previstos para determinados condomínios residenciais, bem como os procedimentos específicos estabelecidos para loteamentos. Compreender quais instrumentos incidem em cada caso, e como se relacionam entre si, constitui condição para a adequada análise técnica dos projetos.

A cooperação entre os entes federativos acrescenta complexidade a esse quadro. O ordenamento adotou o licenciamento conduzido por um único órgão, sem afastar a contribuição do município com informações sobre as particularidades locais, e destaca que a capacidade institucional para o exercício dessas atribuições varia entre os municípios. A ausência de dados

publicados sobre processos aprovados dificulta a avaliação dos impactos cumulativos em áreas sensíveis. Esses apontamentos reforçam a pertinência de examinar a regulação de modo sistemático, e não apenas por meio da análise isolada de cada empreendimento.

Diante desse contexto, a pesquisa parte da seguinte questão: como se estrutura a regulação ambiental aplicável à implantação de condomínios e loteamentos em Marília e de que maneira seus instrumentos incorporam a proteção ambiental às decisões sobre a expansão urbana? A escolha do tema decorre da necessidade de sistematizar esse conjunto normativo e de compreender suas implicações para a análise técnica dos empreendimentos que se encontram em ascensão no município.

O estudo tem como objetivo geral analisar, de forma preliminar, os instrumentos de regulação ambiental aplicáveis à implantação de condomínios e loteamentos em Marília. Especificamente, busca-se identificar as principais normas e os procedimentos pertinentes, distinguir as atribuições dos órgãos envolvidos e discutir a relação entre as exigências estabelecidas e as características ambientais do município. Pretende-se, com isso, contribuir para a compreensão do processo de aprovação e licenciamento, oferecendo subsídios à atuação técnica e ao debate sobre planejamento urbano e proteção ambiental.

Para alcançar tais objetivos, adota-se uma abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, apoiada em pesquisa bibliográfica e documental. A investigação reúne estudos sobre expansão urbana, licenciamento e gestão ambiental, além da legislação federal, estadual e municipal e das orientações institucionais da CETESB, do GRAPROHAB e do município.

.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A regulação ambiental de condomínios e loteamentos compreende instrumentos que orientam a ocupação do território e estabelecem condições para prevenir, mitigar e controlar os impactos ambientais decorrentes da urbanização. Sua análise envolve a relação entre planejamento urbano, avaliação ambiental e capacidade institucional do poder público e, para esses empreendimentos, essa relação se expressa nas decisões sobre localização, aproveitamento do terreno, implantação da infraestrutura e conservação dos recursos naturais.

Entre os instrumentos de regulação, o licenciamento ambiental permite avaliar a viabilidade dos projetos e estabelecer exigências para sua implantação. Tourinho (2020) o caracteriza como um processo preventivo que considera os aspectos ambientais dos empreendimentos nas etapas de planejamento, instalação e operação, e essa abordagem pressupõe que a avaliação ambiental participe da concepção do projeto, quando ainda é possível adequar sua implantação às restrições identificadas.

A função preventiva depende da qualidade das informações utilizadas na análise. Nesse sentido, Coelho, Silva e Serafim (2023, p. 2) afirmam que “o desenho do licenciamento ambiental brasileiro permite que a tomada de decisão pública seja baseada em evidência científica”. Os estudos ambientais e os projetos de engenharia constituem, assim, subsídios para verificar a compatibilidade entre a intervenção proposta e as condições da área. Sob essa perspectiva, a

fundamentação técnica deve estabelecer uma relação demonstrável entre os impactos identificados, as soluções adotadas e as medidas de controle ambientais exigidas pelo órgão licenciador.

A produção e a avaliação dessas informações envolvem instituições com atribuições distintas, e Struchel (2016, p. 112) explica que o ordenamento jurídico adotou o licenciamento "conduzido e decidido por apenas um órgão estatal". Essa definição não afasta a cooperação entre os entes federativos, pois segundo a autora, o município pode contribuir com informações sobre as particularidades ambientais locais nos procedimentos conduzidos por outro ente.

Struchel (2016) reconhece diferenças na estrutura de gestão ambiental dos municípios e discute mecanismos de apoio técnico e administrativo, visto que a cooperação também depende das condições institucionais para o exercício das atribuições. A distribuição legal de competências, portanto, precisa ser acompanhada de recursos humanos, informações e procedimentos que permitam sua execução, e essa relação é particularmente relevante quando a análise do empreendimento exige compatibilizar disciplinas como urbanismo, saneamento, drenagem, geotecnia e conservação da vegetação.

A integração entre essas disciplinas encontra obstáculos na organização administrativa. Ao examinarem a articulação entre o Licenciamento Ambiental Municipal e o Estudo de Impacto de Vizinhança, Abreu, Inguaggiato e Peres (2025) identificam dificuldades de coordenação entre setores, exigências contraditórias e limitações na efetividade das medidas compensatórias. O estudo evidencia que a existência de instrumentos com finalidades complementares não assegura sua aplicação coordenada, e para a regulação dos empreendimentos, isso implica a necessidade de compartilhar informações e compatibilizar as exigências formuladas ao longo da análise.

A articulação institucional deve ser examinada, ainda, em relação aos resultados ambientais alcançados. Moraes (2016), ao estudar o licenciamento de empreendimentos imobiliários em Resende, problematiza a distância entre o cumprimento formal dos procedimentos e sua contribuição para a preservação dos recursos naturais. Essa perspectiva do autor permite avaliar o licenciamento para além da emissão do ato autorizativo, considerando a implementação das medidas previstas e o acompanhamento de seus efeitos.

Abreu e Peres (2024) também apontam que a ausência de dados publicados sobre processos aprovados dificulta a análise dos impactos ambientais cumulativos em áreas sensíveis. A consideração de cada projeto isoladamente pode limitar a compreensão das transformações produzidas pela implantação de vários empreendimentos no mesmo território. Desse modo, o referencial adotado relaciona a prevenção dos impactos à qualidade técnica da análise, à cooperação institucional e à possibilidade de acompanhar os efeitos da ocupação urbana.

2.1 LICENCIAMENTO AMBIENTAL E CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA EM MARÍLIA/SP

Em Marília, a implantação de condomínios e loteamentos integra a dinâmica de produção do espaço urbano. Nesse sentido, Zandonadi (2009) analisa a expansão dos loteamentos fechados e condomínios horizontais no município, relacionando-a à atuação dos agentes imobiliários e do poder público, contribuindo para compreender a inserção dessas modalidades de

empreendimento na organização da cidade e fornece o contexto territorial para examinar sua regulação ambiental.

As pressões sobre os recursos naturais são evidenciadas por Ribas et al. (2022), que investigam a expansão urbana de Marília entre 1989 e 2019, com atenção aos remanescentes florestais ciliares periurbanos. Segundo os autores, “com o aumento da área urbana, aumentam-se os conflitos com os remanescentes florestais mais próximos” (Ribas et al., 2022, p. 867). Essa constatação vincula a discussão sobre novos empreendimentos à necessidade de considerar a vegetação e as características ambientais das áreas alcançadas pelo crescimento da cidade.

Nesse contexto, a regulação atua em duas dimensões complementares, sendo o ordenamento municipal do território e o controle ambiental dos empreendimentos. Em Marília, a Lei Complementar nº 973/2023, que institui o Plano Diretor, a Lei Complementar nº 54/1992, relativa ao parcelamento do solo, e a Lei nº 4.455/1998, referente ao zoneamento e uso do solo, compõem o conjunto de instrumentos urbanísticos pertinente à pesquisa. Consideradas suas alterações, essas normas orientam o desenvolvimento territorial, disciplinam a divisão do solo e estabelecem parâmetros de ocupação e usos admitidos (Marília, 1992; 1998; 2023).

Nesse contexto, a Lei Complementar nº 1.036/2026 alterou a legislação de parcelamento do solo, ampliando de 50 para 100 metros a faixa *non aedificandi* nos fundos dos lotes lindeiros aos itambés (Marília, 2026), e essa disposição interfere na delimitação das áreas edificáveis e deve ser obrigatoriamente considerada na configuração dos projetos arquitetônicos e urbanísticos.

O controle ambiental estadual, por sua vez, tem entre suas bases o Decreto nº 8.468/1976, que regulamenta a Lei nº 997/1976. O art. 57, inciso X, com redação dada pelo Decreto nº 62.973/2017, inclui loteamentos, desmembramentos e condomínios horizontais e verticais entre as modalidades abrangidas pelo licenciamento. A definição do procedimento aplicável exige considerar a tipologia, as características do empreendimento, as regras de competência e as hipóteses específicas de dispensa (São Paulo, 1976; 2017).

No procedimento previsto pelo regulamento estadual, a Licença Prévia (LP) corresponde à avaliação da localização e da concepção do projeto, a Licença de Instalação (LI) autoriza sua implantação conforme as especificações e medidas de controle aprovadas, e a Licença de Operação (LO) pressupõe a verificação do atendimento das exigências anteriores. Para loteamentos e condomínios sujeitos a esse regime, a LO deve ser concedida antes da ocupação. A sequência estabelece momentos de controle que permitem examinar a viabilidade do empreendimento, orientar sua execução e verificar as condições para sua utilização.

As exigências, contudo, variam conforme o enquadramento. A Decisão de Diretoria CETESB nº 007/2023/C prevê critérios de dispensa do licenciamento para condomínios exclusivamente residenciais regidos pela Lei Federal nº 4.591/1964. A dispensa depende de o projeto não se enquadrar nas situações especificadas na norma, relacionadas ao número de unidades, à área do terreno, à localização em áreas especialmente protegidas e à disponibilidade de infraestrutura urbana. Entre essas situações estão os condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou terreno superior a 50.000 m², além de critérios próprios para empreendimentos verticais e mistos (CETESB, 2023).

A previsão de dispensa evidencia a importância da caracterização do empreendimento antes da definição de suas obrigações. Esses critérios não devem ser estendidos indistintamente aos loteamentos ou a modalidades condominiais que não correspondam ao objeto da decisão. Para o parcelamento do solo urbano na modalidade loteamento residencial, o quadro normativo inclui a Decisão de Diretoria CETESB nº 052/2026/I/C, que aprovou procedimentos específicos de licenciamento para essa tipologia (CETESB, 2026).

A tramitação estadual dos projetos habitacionais também envolve o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), reestruturado pelo Decreto nº 66.960/2022. O colegiado analisa os loteamentos habitacionais e os condomínios edilícios enquadrados nos critérios do decreto, com participação da CETESB e dos demais órgãos integrantes. O procedimento contempla manifestações técnicas, eventuais exigências complementares e a emissão do Certificado de Aprovação, que produz os efeitos legais das licenças e autorizações dos órgãos participantes, observadas as condições estabelecidas (São Paulo, 2022).

A documentação prevista no Manual do GRAPROHAB demonstra como a análise se desdobra em requisitos técnicos. Conforme o caso, são considerados o levantamento planialtimétrico, os projetos de terraplenagem e drenagem, as diretrizes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, os laudos sobre recursos naturais e as propostas de implantação de áreas verdes. Esses documentos permitem examinar a relação entre a ocupação proposta, as intervenções no terreno e a infraestrutura necessária ao empreendimento (São Paulo, [s. d.]).

Do ponto de vista da engenharia ambiental e sanitária, a contribuição desse conjunto documental depende da compatibilidade entre as soluções apresentadas. A configuração urbanística deve considerar as restrições do terreno, a terraplenagem precisa ser articulada à drenagem, e a ocupação prevista deve ser compatível com as soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Essa leitura integrada constitui uma aplicação dos fundamentos discutidos anteriormente, onde a avaliação ambiental ganha consistência quando as informações das diferentes disciplinas convergem para a análise do mesmo projeto.

A relação entre expansão urbana e proteção ambiental em Marília deve, portanto, ser examinada a partir da correspondência entre as pressões identificadas no território e as exigências incidentes sobre os empreendimentos. Os conflitos com remanescentes florestais apontados por Ribas et al. (2022) justificam investigar como a conservação da vegetação e as restrições à ocupação são incorporadas aos projetos. A limitação de edificações junto aos itambés, por sua vez, oferece um parâmetro municipal concreto para essa análise.

A existência desses instrumentos não permite, isoladamente, afirmar que os impactos estejam adequadamente controlados. Conforme a perspectiva de efetividade discutida por Moraes (2016), é necessário distinguir a previsão normativa de sua execução. Nesta análise preliminar, essa distinção orienta o exame de como as normas municipais, os procedimentos da CETESB e a avaliação pelo GRAPROHAB condicionam a localização e a implantação dos condomínios e loteamentos, estabelecendo uma base para investigar sua contribuição à proteção ambiental de Marília.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Esta pesquisa adota abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, por buscar compreender a estrutura da regulação ambiental aplicável a condomínios e loteamentos e a forma como seus instrumentos se articulam, sem a pretensão de mensurar variáveis ou estabelecer generalizações estatísticas. O caráter exploratório justifica-se pela necessidade de sistematizar um conjunto normativo disperso entre diferentes esferas de governo, ao passo que o caráter descritivo permite expor as exigências, os procedimentos e as atribuições institucionais identificados. O estudo é desenvolvido por meio de levantamento bibliográfico e documental.

O recorte territorial corresponde ao município de Marília, no Estado de São Paulo. O objeto de análise compreende os instrumentos normativos e os procedimentos administrativos relacionados à implantação de condomínios e loteamentos, com atenção às exigências ambientais e urbanísticas pertinentes, às atribuições dos órgãos envolvidos e à relação dessas disposições com a proteção ambiental no contexto da expansão urbana.

O levantamento bibliográfico foi realizado mediante buscas eletrônicas de publicações sobre licenciamento ambiental, parcelamento do solo, condomínios, expansão urbana e gestão ambiental municipal, combinando esses termos com as referências territoriais “Marília” e “São Paulo”. Foram consultados artigos disponíveis na SciELO, em portais de periódicos e em anais de eventos científicos, além de trechos de livros publicados na Biblioteca Virtual by Pearson. A seleção das fontes considerou a pertinência ao tema, a contribuição para a compreensão dos instrumentos de regulação e a disponibilidade de conteúdo para consulta. Priorizou-se a literatura recente, mantendo-se trabalhos anteriores quando apresentavam fundamentos conceituais relevantes ou abordavam diretamente a realidade de Marília.

A pesquisa documental compreendeu a consulta à legislação federal, estadual e municipal aplicável, às decisões de diretoria da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) e às orientações do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB). As buscas foram realizadas nos portais oficiais de legislação e nos endereços institucionais dos órgãos envolvidos, incluindo a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, a Prefeitura e a Câmara Municipal de Marília. Foram examinados documentos referentes ao enquadramento dos empreendimentos, às etapas do licenciamento, aos critérios de dispensa, à aprovação de projetos habitacionais e às restrições de uso e ocupação do solo.

As informações bibliográficas e documentais foram examinadas de forma descritiva e interpretativa. Inicialmente, procedeu-se à identificação e à organização dos instrumentos conforme a esfera de competência, distinguindo-se o ordenamento urbanístico municipal do controle ambiental estadual. Em seguida, as disposições normativas foram relacionadas aos fundamentos extraídos da literatura, em especial os de prevenção, cooperação institucional e efetividade ambiental. Os estudos sobre Marília subsidiaram a contextualização da expansão urbana e das pressões sobre os remanescentes florestais, enquanto a documentação normativa permitiu identificar os instrumentos que condicionam a ocupação do território. A discussão técnica considerou a relação entre localização, restrições ambientais e soluções de infraestrutura, especialmente quanto à drenagem, à terraplenagem, ao abastecimento de água e ao esgotamento sanitário.

Nesse contexto, reconhece-se como limitação do método o fato de a análise se restringir à previsão normativa e aos procedimentos descritos nas fontes consultadas, sem acompanhar a execução das medidas em casos concretos. Essa condição é coerente com o caráter preliminar do estudo e indica a possibilidade de investigações futuras voltadas à verificação da efetividade dos instrumentos no município.

4 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MARÍLIA (SP)

Marília possui área territorial de 1.170,515 km² e população de 237.627 pessoas, segundo o Censo 2022 do IBGE. Entre 1970 e 2022, a população do município passou de 98.114 para 237.627 habitantes, mais que dobrando em cinco décadas (Florian; Goulart, 2025). O município situa-se no centro-oeste paulista, na região da Alta Paulista, sobre o Planalto de Marília, uma área dispersora de drenagem com vales entalhados e densidade de drenagem de média a alta, o que, somado ao tipo de solo, o torna suscetível a processos erosivos, sobretudo nas vertentes mais inclinadas (Santos; Nunes, 2007 apud Moitinho; Ribeiro, 2024).

A expansão urbana foi orientada pelo espigão divisor de águas, que separa as bacias dos rios Aguapeí e Peixe, e avançou no sentido norte/sul até as escarpas conhecidas como itambés, além das quais a declividade acentuada impede a ocupação urbana. Os cursos d'água são em geral córregos de pequena vazão, muitos poluídos por esgoto e lixo, e alguns já foram canalizados (Moitinho; Ribeiro, 2024). Essas feições explicam por que a localização dos empreendimentos, a drenagem e a conservação da vegetação são temas centrais no licenciamento local.

A partir da década de 1990, intensificou-se a implantação de condomínios fechados e loteamentos de acesso restrito nas proximidades dos itambés, alguns muito próximos da linha de ruptura do relevo (Moitinho; Ribeiro, 2024). Coelho e Moreira (2022) apontam que, até 2020, os empreendimentos fechados de alto padrão haviam produzido 7.460 lotes, dos quais apenas 2.241 estavam ocupados, e atribuem o fenômeno, em parte, ao afrouxamento da legislação municipal ao longo dos anos. Segundo os autores, a localização periférica desses empreendimentos fragmenta o tecido urbano e gera vazios urbanos de caráter especulativo, com demanda por novas infraestruturas públicas.

O tratamento dado às bordas dos itambés é o ponto em que o licenciamento de condomínios e loteamentos em Marília se mostra mais sensível. A Lei Complementar nº 54/1992 considerava de preservação permanente a faixa de no mínimo 100 metros a partir da linha de ruptura do relevo. A Lei Complementar nº 247/2000 revogou essa previsão e admitiu construções a até 30 metros da borda, o que, dada a repercussão negativa, levou a Lei Complementar nº 402/2004 a ampliar a faixa non aedificandi para 50 metros (Moitinho; Ribeiro, 2024). O Plano Diretor de 2006 (LC nº 480) definia o Parque dos Itambés com 50 metros a montante e 10 metros a jusante da linha de ruptura, e a LC nº 973/2023 passou a prever 100 metros a montante e 50 metros a jusante, compatibilizando a faixa com o Código Florestal, que considera área de preservação permanente as bordas de tabuleiros e chapadas em faixa nunca inferior a 100 metros (Brasil, 2012; Marília, 2023). Mais recentemente, a Lei Complementar nº 1.036/2026 ampliou de 50 para 100 metros a faixa non aedificandi nos fundos dos lotes lindeiros aos itambés (Marília, 2026).

Vale pontuar que casos concretos, autos de infração e multas ambientais foram anulados judicialmente com o argumento de que o proprietário respeitara a faixa de 30 metros prevista na norma municipal então vigente, e que obras de parte dos lotes de um condomínio aprovado em 1997 foram objeto de autos de infração e embargo por estarem em área de preservação permanente (Moitinho; Ribeiro, 2024). Esses episódios mostram que a sobreposição entre norma municipal e legislação federal já produziu insegurança na aplicação do licenciamento.

A revisão do Plano Diretor, concluída pela LC nº 973/2023, foi motivada por Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público do Estado de São Paulo e levou quatro anos para ser votada. A nova lei incorporou o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e previu um Sistema de Áreas Protegidas e prazo de 24 meses para o programa de implantação do Parque dos Itambés, mas ampliou a Zona de Expansão Urbana Continuada, ponto criticado pelos autores diante da fragilidade das escarpas (Moitinho; Ribeiro, 2024).

O Ministério Público também atua na fiscalização dos parcelamentos por meio de TACs. Levantamento preliminar dos TACs urbanísticos firmados em Marília e Bauru entre 2000 e 2022 indica que, em sua maioria, eles se caracterizam pela continuidade das obras de infraestrutura nos empreendimentos (Florian; Goulart, 2025).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve como objetivo analisar, de forma preliminar, os instrumentos de regulação ambiental aplicáveis à implantação de condomínios e loteamentos em Marília/SP. A questão que orientou a pesquisa foi como se estrutura essa regulação e de que maneira seus instrumentos incorporam a proteção ambiental às decisões sobre a expansão urbana.

Quanto à estrutura, verificou-se que a regulação opera em duas dimensões complementares. A primeira é o ordenamento urbanístico municipal, composto pelo Plano Diretor (Lei Complementar nº 973/2023), pela lei de parcelamento do solo (Lei Complementar nº 54/1992) e pela lei de zoneamento e uso do solo (Lei nº 4.455/1998). A segunda é o controle ambiental estadual, exercido pelo licenciamento da CETESB, nos termos do Decreto nº 8.468/1976, e pela análise integrada do GRAPROHAB, reestruturado pelo Decreto nº 66.960/2022. As atribuições, portanto, se distribuem entre órgãos e esferas distintos, e o enquadramento de cada projeto depende da articulação entre eles.

Constatou-se também que as exigências variam conforme a tipologia do empreendimento. Há critérios de dispensa de licenciamento para determinados condomínios residenciais, previstos na Decisão de Diretoria nº 007/2023/C, e procedimentos específicos para loteamentos, definidos na Decisão de Diretoria nº 052/2026/I/C. Por essa razão, a caracterização prévia do empreendimento é condição para a definição de suas obrigações, e os critérios de dispensa não devem ser estendidos indistintamente a modalidades que não correspondam ao objeto da norma.

No âmbito local, o tratamento dado aos itambés mostrou-se o parâmetro mais sensível. A faixa de proteção oscilou ao longo do tempo, de 100 metros na Lei Complementar nº 54/1992 para 30 metros em 2000, 50 metros em 2004 e, mais recentemente, 100 metros com a Lei Complementar nº 1.036/2026. Essa trajetória, somada aos casos em que autos de infração foram anulados com base em norma municipal posteriormente alterada, indica que a sobreposição entre

normas já gerou insegurança na aplicação do licenciamento. A ampliação da faixa non aedificandi constitui, assim, um parâmetro concreto que deve orientar a configuração dos projetos arquitetônicos e urbanísticos.

A existência desses instrumentos, contudo, não permite afirmar, por si só, que os impactos estejam adequadamente controlados. Em consonância com a literatura, é necessário distinguir a previsão normativa de sua execução e considerar a qualidade técnica da análise, a cooperação institucional e a possibilidade de acompanhar os efeitos da ocupação urbana. A expansão de Marília em direção às escarpas e aos remanescentes florestais, a ampliação da Zona de Expansão Urbana Continuada e a falta de dados publicados sobre processos aprovados reforçam essa necessidade.

Entre as contribuições do estudo, destaca-se a sistematização do conjunto normativo e dos procedimentos incidentes sobre condomínios e loteamentos em Marília, o que oferece subsídios à atuação técnica e ao debate sobre planejamento urbano e proteção ambiental. Como limitação, a pesquisa restringiu-se à previsão normativa e às fontes consultadas, sem acompanhar a execução das medidas em casos concretos, o que é coerente com seu caráter preliminar.

Recomenda-se, para estudos futuros, a análise de processos de licenciamento e de aprovação de empreendimentos específicos, a verificação do cumprimento das condicionantes e das restrições junto aos itambés, e a investigação da capacidade institucional do município para participar desses procedimentos.

REFERÊNCIAS

ABREU, Emanoele Lima; INGUAGGIATO, Felipe Facci; PERES, Renata Bovo. Entre o planejamento urbano e a gestão ambiental: conflitos institucionais e desafios de integração. urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 17, e20250107, 2025. Disponível em: https://doi.org/10.1590/2175-3369.017.e20250107. Acesso em: 24 out. 2026.

ABREU, Emanoele Lima; PERES, Renata Bovo. **Licenciamento Ambiental Municipal (LAM):** regulamentação urbano-ambiental em cidades médias de São Paulo. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO AMBIENTAL, 15., 2024, Belém. Anais [...]. [S. l.]: IBEAS, 2024. p. 1–8. Disponível em: https://www.ibeas.org.br/congresso/Trabalhos2024/V-009.pdf. Acesso em: 24 out. 2026.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2012]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 7 nov. 2026.

CETESB – COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Decisão de Diretoria nº 007/2023/C, de 10 de janeiro de 2023**. Estabelece critérios para a dispensa de licenciamento ambiental pela CETESB de condomínio e de desmembramento com fins residenciais que especifica. São Paulo: CETESB, 2023. Disponível em: publicação no Diário Oficial. Acesso em: 24 out. 2026.

CETESB – COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Decisão de Diretoria nº 052/2026/I/C, de 26 de junho de 2026**. Dispõe sobre o licenciamento ambiental de parcelamento do solo em área urbana, modalidade loteamento, para fins residenciais. São Paulo: CETESB, 2026. Disponível em: Diário Oficial do Estado de São Paulo. Acesso em: 24 out. 2026.

COELHO, Saulo de Oliveira Pinto; SILVA, Tiago Ducatti de Oliveira e; SERAFIM, Daniela Haun de Araújo. Licenciamento ambiental na ótica do constitucionalismo contemporâneo: potenciais do instrumento para um papel estrutural na Política Nacional de Meio Ambiente. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 20, e202548, 2023. Disponível em: https://doi.org/10.18623/rvd.v20.2548. Acesso em: 24 out. 2026.

FLORIAN, Luciana Volpon; GOULART, Jefferson Oliveira. **Os Termos de Ajustamento de Conduta em Bauru e Marília e seus impactos na expansão urbana** (2000-2022). [S. l.: s. n.], 2025. Disponível em: https://static.even3.com/anais/1215490.pdf. Acesso em: 7 nov. 2026.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e Estados:** Marília. Rio de Janeiro: IBGE, [2026]. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/marilia.html. Acesso em: 7 nov. 2026.

MARÍLIA. **Lei Complementar nº 1.036, de 16 de junho de 2026**. Modifica a Lei Complementar nº 54/1992, ampliando a área *non aedificandi* nos fundos dos lotes lindeiros aos itambés. Marília: Prefeitura Municipal, 2026. Disponível em: https://www.marilia.sp.gov.br/portal/diario-oficial/ver/4368. Acesso em: 24 out. 2026.

MARÍLIA. **Lei Complementar nº 247, de 15 de fevereiro de 2000**. Modifica a Lei Complementar nº 54/1992, que dispõe sobre o parcelamento do solo no município. Marília: Câmara Municipal, [2000]. Disponível em: https://sapl.marilia.sp.leg.br/pysc/download_norma_pysc?cod_norma=7038&texto_original=1. Acesso em: 7 nov. 2026.

MARÍLIA. **Lei Complementar nº 402, de 30 de setembro de 2004**. Altera o § 2º do artigo 18 da Lei Complementar nº 54/1992, que dispõe sobre o parcelamento do solo no município. Marília: Câmara Municipal, [2004]. Disponível em: https://www.marilia.sp.gov.br/publicos/76e1708e3968fef6d0356c5f04dc20be.pdf. Acesso em: 7 nov. 2026.

MARÍLIA. **Lei Complementar nº 54, de 28 de dezembro de 1992**. Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município. Marília: Prefeitura Municipal, 1992. Disponível em: https://www.marilia.sp.gov.br/portal/leis_decretos/75. Acesso em: 24 out. 2026.

MARÍLIA. **Lei Complementar nº 973, de 30 de novembro de 2023**. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Marília e dá outras providências. Marília: Prefeitura Municipal, 2023. Disponível em: https://www.marilia.sp.leg.br/leis/codigos-e-estatutos. Acesso em: 24 out. 2026.

MARÍLIA. **Lei nº 4.455, de 18 de junho de 1998**. Dispõe sobre o zoneamento e uso do solo. Marília: Prefeitura Municipal, 1998. Disponível em: https://www.marilia.sp.gov.br/portal/leis_decretos/5334. Acesso em: 24 out. 2026.

MOITINHO, Andréa dos Santos; RIBEIRO, Rômulo José da Costa. Análise da expansão urbana do município de Marília/SP e seus impactos sobre o meio natural. In: ROMERO, Marta (org.). O futuro sustentável das cidades: abordagens múltiplas. Brasília, DF: LaSUS FAU; Editora Universidade de Brasília, 2024. p. 237-260. Disponível em: https://livros.unb.br/index.php/portal/catalog/download/553/785/7195?inline=1. Acesso em: 7 nov. 2026.

MORAES, Luís Carlos. Licenciamento ambiental: do programático ao pragmático**. Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 28, n. 2, p. 215–226, 2016. Disponível em: https://doi.org/10.1590/1982-451320160203. Acesso em: 24 out. 2026.

RIBAS, Eduardo Campanhã; BIONDI, Daniela; LOPES, Iran Jorge Corrêa; REIS, Allan Rodrigo Nunho dos; OLIVEIRA, Thiago Gomes de Sousa. Análise da expansão urbana de Marília, São Paulo: um olhar sobre os remanescentes florestais ciliares periurbanos**. Interações**, Campo Grande, v. 23, n. 3, p. 867–878, 2022. Disponível em: https://doi.org/10.20435/inter.v23i3.3525. Acesso em: 24 out. 2026.

SÃO PAULO (Estado). **Conselho Estadual do Meio Ambiente. Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2024, de 8 de fevereiro de 2024**. Estabelece critérios para a emissão de licenciamento ambiental por municípios. São Paulo: CONSEMA, 2024. Disponível em: https://mogidascruzes.sp.gov.br/public/site/doc/20240617111307667044737fd7d.pdf. Acesso em: 7 nov. 2026.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto nº 62.973, de 28 de novembro de 2017**. Dá nova redação a dispositivos do Regulamento da Lei nº 997/1976 e a dispositivos do Decreto nº 47.400/2002. São Paulo: Governo do Estado, 2017. Disponível em: https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2017/decreto-62973-28.11.2017.html. Acesso em: 24 out. 2026.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto nº 66.960, de 8 de julho de 2022**. Reestrutura o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB) e dá providências correlatas. São Paulo: Governo do Estado, 2022. Disponível em: https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2022/decreto-66960-08.07.2022.html. Acesso em: 24 out. 2026.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto nº 8.468, de 8 de setembro de 1976**. Aprova o Regulamento da Lei nº 997, de 31 de maio de 1976, que dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente. São Paulo: Governo do Estado, 1976. Disponível em: https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1976/decreto-8468-08.09.1976.html. Acesso em: 24 out. 2026.

SÃO PAULO (Estado). **Secretaria da Habitação. Manual do GRAPROHAB**. São Paulo: Secretaria da Habitação, [s. d.]. Disponível em: https://app.habitacao.sp.gov.br/ManualGraprohab/. Acesso em: 24 out. 2026.

STRUCHEL, Andréa Cristina de Oliveira. **Licenciamento ambiental municipal**. 1. ed. São Paulo, SP: Grupo A, 2016. E-book. Disponível em: https://plataforma.bvirtual.com.br. Acesso em: 24 out. 2026.

TOURINHO, Luiz Anselmo Merlin. **Legislação e licenciamento ambiental aplicados ao agronegócio**. 1. ed. São Paulo: Contentus, 2020. E-book. Disponível em: https://plataforma.bvirtual.com.br. Acesso em: 24 out. 2026.

ZANDONADI, Júlio César. A produção de loteamentos fechados e condomínios horizontais: diferenciação, legalidade e (i)legalidade no espaço urbano da cidade de Marília, SP. **Revista Faz Ciência**, v. 11, n. 13, p. 249–264, 2009. Disponível em: https://doi.org/10.48075/rfc.v11i13.7617. Acesso em: 24 out. 2026.