



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **Lasier Martins**

PARECER Nº DE 2018

Da COMISSÃO DE SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 26 de 2018 (nº 5851 de 2013, na origem), *que altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, para assegurar o direito de permanência das edificações na reserva de faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado das rodovias federais, ferrovias e dutos.*

RELATOR: Senador **LASIER MARTINS**

I – RELATÓRIO

Em exame nesta Comissão de Serviços de Infraestrutura (CI) o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 26 de 2018, que altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), para assegurar o direito de permanência das edificações na faixa não edificável de quinze metros de cada lado das rodovias, ferrovias e dutos.

Inicialmente, o projeto altera o inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, para prever a obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável de quinze metros de cada lado das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, salvo exigências mais rígidas previstas em legislação específica. A novidade é a reinclusão da faixa não edificável ao longo dos dutos, que havia sido suprimida pela Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004.

Além disso, a proposição inclui os §§ 5º, 6º e 7º no art. 4º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para dispor que, nos trechos rodoviários ou ferroviários que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, será dispensada a exigência de reserva da faixa não edificável (§ 5º). Tal dispensa será aplicável apenas às edificações já construídas ou em construção, sendo que, neste caso, o poder público deverá



SF/18529.01057-49



desistir das respectivas ações e execuções judiciais em curso para a retomada do terreno (§ 6º). A ideia é resguardar a segurança jurídica de quem já construiu na faixa não edificável, inclusive em momento anterior à exigência legal dessa faixa. Finalmente, o texto dispõe que, quando houver comprometimento à segurança do trânsito e dos residentes dos imóveis, caberá ao poder público, por ato devidamente fundamentado, desapropriar as áreas, mediante prévia e justa indenização (§ 7º).

A justificação do projeto na Câmara ressalta que diversas edificações instaladas na faixa não edificável muitos anos antes do início da concessão da rodovia estão sendo objeto de ações de reintegração de posse pelas concessionárias. Ressalta que, em geral, essas edificações não colocam em risco a segurança dos usuários da rodovia e que as famílias e os comerciantes correm o risco de ter suas propriedades perdidas sem indenização, em razão dessas ações.

No Senado, o projeto foi distribuído à CI e à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ). Não foram apresentadas emendas até o momento.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 104, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal, compete à CI opinar sobre matérias relativas a serviços públicos de transportes.

A matéria é sensível e merece apurada atenção. Muitas edificações hoje existentes ao longo da faixa não edificável das rodovias não colocam em risco a vida ou a segurança dos usuários da via, sendo que, em muitos casos, as construções são preexistentes ao contrato de concessão rodoviária. Por outro lado, várias áreas urbanas atravessadas por rodovias possuem edificações junto à essa faixa, as quais já estão consolidadas pelo tempo, fazendo parte do ordenamento municipal, cujo regime de vias públicas deve ser levado em consideração, seja quanto ao estabelecimento de moradias, seja no tocante ao desenvolvimento de atividades comerciais.

A Constituição Federal garante o direito à propriedade, a qual deve atender a sua função social (art. 5º, XXII e XXIII, CF/88), dispondo ainda que a moradia é direito social (art. 6º, CF/88). Reza a Carta Magna também que a ordem econômica deve observar os princípios da propriedade privada e da função social da propriedade (art. 170, II e III, CF/88) e que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **Lasier Martins**

ordenação da cidade expressas no plano diretor, o qual é elaborado e aprovado pelo respectivo município (art. 182, §§ 1º e 2º, CF/88).

Desse modo, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano deve levar esses aspectos em consideração ao dispor sobre a utilização das faixas não edificáveis, sendo razoável e condizente com o ordenamento constitucional a decisão política de a lei federal dispensar a exigência de reserva da faixa não edificável nas áreas urbanas para as construções já existentes, deixando a matéria à análise dos municípios. Além disso, em homenagem à segurança jurídica e ao direito de propriedade, não é razoável que famílias inteiras e pequenos comerciantes tenham suas propriedades perdidas sem indenização em razão de ocupações que foram tacitamente autorizadas pelo Poder Público ao longo do tempo.

Ademais, por força do instituto do direito adquirido (art. 5º, XXXVI, CF/88), a faixa não edificável não pode ser imposta às edificações regularmente construídas anteriormente à Lei nº 6.766, de 1979, que exige tal faixa. Na terminologia do Direito Urbanístico, tais edificações são consideradas **desconformes**, por não observarem a norma vigente, mas nem por isso se tornam **irregulares**, por terem sido construídas de acordo com as regras vigentes à época. No regime de desconformidade, não se pode sancionar o proprietário, apenas impede-se a ampliação das edificações, não havendo vedação a sua reforma e conservação.

Vale destacar ainda que o projeto prevê a possibilidade de desapropriação das áreas que comprometam a segurança do trânsito ou dos residentes dos imóveis, mediante prévia e justa indenização. Desse modo, caso a dispensa de reserva da faixa não edificável ao longo de rios e lagos e de faixas de domínio de rodovias, ferrovias e dutos seja comprometedora da segurança, os ocupantes dessas faixas poderão ser removidos, devendo apenas receber a justa indenização pelos investimentos imobiliários que tenham feito no local.

Entendemos cabível apenas um pequeno ajuste redacional, para evitar a interpretação de que o projeto estaria autorizando a dispensa da faixa não edificável para obras futuras, o que não é o espírito da proposição. Conforme consta da própria ementa, o projeto se destina a assegurar o **direito de permanência** das edificações (já construídas ou em construção, portanto) na reserva de faixa não edificável. O objetivo da matéria, desse modo, é fazer valer o direito adquirido das construções já existentes, não suprimir a exigência de faixa não edificável em loteamentos futuros, o que resultaria em fonte de **insegurança jurídica** para os investidores em rodovias e ferrovias, pois,



SF/18529.01057-49



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **Lasier Martins**

valendo tal interpretação, urbanizações poderiam ser realizadas a curta distância desses modais de transporte em qualquer momento futuro.

III – VOTO

Ante o exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei da Câmara nº 26 de 2018, com a emenda de redação a seguir.

EMENDA Nº – CI (DE REDAÇÃO)

Dê-se a seguinte redação ao § 6º do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos termos do Projeto de Lei da Câmara nº 26 de 2018:

“§ 6º O disposto no § 5º deste artigo será aplicado apenas às edificações já construídas ou em construção, e o poder público deverá desistir das respectivas ações e execuções judiciais em curso.”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/18529.01057-49