

PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2018

Altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 – Política Nacional do Meio Ambiente; nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Código Florestal; e nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para fortalecer a autonomia local e a segurança jurídica em matéria ambiental e urbanística.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescido do inciso XI:

“**Art. 2º**

.....
XI – garantia de segurança jurídica na construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades sujeitas a licenciamento ambiental.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 2º**

.....
XX – respeito ao direito adquirido de proprietários de lotes e edificações em face de alterações na legislação ambiental e urbanística, nos termos do inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal”. (NR)

“**Art. 40**.....

SF/18980.26710-78



§ 4º

IV – consulta específica aos órgãos ambientais, de proteção do patrimônio cultural e responsáveis pela gestão de recursos naturais e de redes de infraestrutura, com vistas à incorporação das limitações ao direito de propriedade por eles estabelecidas e à identificação de demandas a serem harmonizadas no território.” (NR)

“Art. 49. Na ausência de disposição estadual ou municipal em contrário, serão de sessenta dias os prazos para a realização dos seguintes atos administrativos:

I – expedição das diretrizes de urbanização de que tratam os arts. 6º a 8º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou recusa de aprovação do empreendimento;

II – aprovação ou rejeição de projetos de parcelamento e de edificação;

III – realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

§ 1º O registro imobiliário do termo de verificação e conclusão de obras de parcelamento do solo incorpora aos lotes produzidos, como coeficiente de aproveitamento básico, o direito de construir previsto no respectivo projeto e na legislação vigente no momento de sua aprovação.

§ 2º O registro imobiliário do termo de verificação e conclusão de obra de edificação institui direito de propriedade sobre a mesma e incorpora ao lote o direito de construir exercido.

§ 3º Os direitos de construir e de propriedade de que tratam os §§ 1º e 2º:

I – serão averbados na matrícula do respectivo lote;

II – constituem direito adquirido em face de alterações na legislação ambiental e urbanística;

III – somente poderão ser restrinvidos ou suprimidos mediante:

a) consórcio imobiliário ou transferência do direito de construir acordados entre as partes;

b) desapropriação.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 4º** Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais, para os efeitos desta Lei:

.....” (NR)

“**Art. 4º-A.** Nas zonas urbanas, as Áreas de Preservação Permanente serão fixadas pelo plano diretor, após consulta aos órgãos ambientais e de gestão de recursos hídricos pertinentes, asseguradas as funções ambientais de que trata o inciso III do art. 3º.”

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

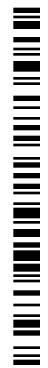
Art. 5º Fica revogado o § 2º do art. 16 da Lei nº 6.766, de 19 de agosto de 1979.

JUSTIFICAÇÃO

A preservação do meio ambiente e da ordem urbanística são mandamentos constitucionais fundamentais para a sociedade brasileira. Sua implementação, no entanto, depende da edição de leis e normas infralegais por parte de todos os entes da Federação, que devem fixar concretamente o uso do solo desejado para cada porção do território nacional.

Esse processo de ordenamento territorial é dinâmico, pois incide sobre processos naturais e antrópicos mutáveis, que demandam constante acompanhamento por parte dos órgãos ambientais e urbanísticos. Além disso, o próprio conhecimento científico que fundamenta as normas também evolui, inclusive em decorrência de avaliações sobre as políticas adotadas.

Ao incidirem sobre o uso do solo e dos recursos naturais, as normas ambientais e urbanísticas impactam diretamente o direito de propriedade e a livre iniciativa, que são princípios igualmente consagrados na Constituição. Tanto adquirentes de lotes quanto grandes empreendedores dependem dessa regulação para tomar suas decisões de investimento. É fundamental, portanto, que as exigências ambientais e urbanísticas sejam



SF/18980/26710-78

compatibilizadas com a segurança jurídica essencial ao desenvolvimento econômico.

O conceito de direito adquirido, previsto no art. 5º, XXXVI, da Constituição, cumpre, precisamente, esse papel. Ele assegura o exercício de um direito a quem compra todas as exigências legais instituídas, impedindo a aplicação retroativa das normas e protegendo a confiança na lei.

O licenciamento é o instrumento básico de equilíbrio entre esses princípios, pois destina-se a dar concretude à legislação abstrata, mediante aprovação de um projeto detalhado e de medidas de mitigação e compensação específicas. Uma vez cumpridas suas determinações, é preciso, em contrapartida, reconhecer em favor do proprietário ou empreendedor a constituição de direitos adquiridos à obra ou à atividade licenciada. Normas posteriores mais restritivas não podem prejudicar empreendedores de boa fé que tenham cumprido todas as exigências vigentes no momento do licenciamento. Isso não significa que medidas necessárias à preservação do interesse público não possam ser tomadas; apenas assegura ao titular do direito adquirido uma indenização justa pelo prejuízo suportado.

Lamentavelmente, entretanto, multiplicam-se os casos de desrespeito ao direito adquirido, a pretexto do cumprimento das mais variadas normas de uso do solo. Situações regularmente constituídas no passado são julgadas com os olhos do presente, colocando-se na ilegalidade amplos segmentos da sociedade cumpridores dos seus deveres.

O problema é particularmente agudo na aplicação das normas gerais relativas às Áreas de Preservação Permanente (APP) no meio urbano, que se aplicam à revelia do urbanismo local e incidem sobre amplas parcelas do tecido urbano regularmente edificado.

O projeto de lei ora apresentado propõe-se, assim, a fortalecer a autonomia local e a segurança jurídica no âmbito ambiental e urbanístico, protegendo a confiança dos empreendedores no processo de licenciamento, de modo a assegurar segurança jurídica aos investimentos realizados.

Propõe-se a introdução na Política Nacional do Meio Ambiente e no Estatuto da Cidade de diretrizes relativas à garantia da segurança



SF/18980/26710-78



SF/18980/26710-78

jurídica e ao respeito ao direito adquirido e ao direito de propriedade, que estariam caracterizados a partir do cumprimento dos ônus de urbanização, no caso de loteamentos, e da expedição do habite-se, no caso de edificações.

Visando assegurar a competência municipal para ordenar seu território urbano, estabelecida nos arts. 30, VIII, e 182 da Constituição Federal, reserva-se ao plano diretor a fixação das APP em zona urbana, assegurada a consulta aos órgãos ambientais e de gestão de recursos hídricos.

Contamos com o apoio de nossos Pares para a aprovação desse projeto, que trará tranquilidade para milhões de proprietários e empreendedores e contribuirá para fortalecer o licenciamento enquanto processo de proteção do meio ambiente e da ordem urbanística, incentivando, assim, os investimentos em habitação e infraestrutura de que o Brasil tanto precisa.

Sala das Sessões,

Senador DALIRIO BEBER