



PARECER Nº , DE 2015

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO (CDR), sobre o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 408, de 2012, do Senador Rodrigo Rollemberg, que *altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, para alargar a faixa não edificável ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias*; e o PLS nº 66, de 2014, do Senador Paulo Bauer, que *altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, para dispor sobre o estabelecimento de faixas não-edificáveis e limitações à edificabilidade em loteamentos urbanos*.

Relator: Senador **JOSÉ PIMENTEL**

I – RELATÓRIO

Encontram-se nesta Comissão, tramitando em conjunto, duas proposições que visam a alterar o art. 4º, III, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Esse dispositivo exige que se reserve uma faixa não edificável de quinze metros ao longo de cursos d'água, ferrovias e rodovias.

O Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 408, de 2012, do ex-Senador Rodrigo Rollemberg, pretende aumentar a largura dessa faixa para trinta metros.



O autor considera que, no Brasil, “com notável frequência”, as ocupações urbanas aproximam-se tanto das rodovias “que estas perdem seu caráter inicial de vias de tráfego rápido, passando a assemelhar-se a vias urbanas, em prejuízo das funções a que a estrada originalmente implantada deveria atender”. Para ele, esse processo de desvirtuamento, “presente não apenas em rodovias, mas também em ferrovias”, não apenas impede uma operação segura e eficaz dos sistemas de transporte, mas também “enseja graves ameaças à segurança física de moradores e transeuntes”. Entende, ainda, que a modificação proposta permitirá tornar a lei de parcelamento do solo urbano “mais consentânea” com o novo Código Florestal, que define como áreas de preservação permanente faixas de largura mínima de trinta metros ao longo de cursos d’água.

O Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 66, de 2014, do Senador Paulo Bauer, substitui a exigência de quinze metros por uma regra flexível, segundo a qual poderiam ser estabelecidas faixas não edificáveis e limitações à edificabilidade necessárias para garantir a segurança, a saúde e o conforto da população e a proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, não se fixando em lei uma metragem pré-definida. Determina, ainda, que as faixas não edificáveis e limitações à edificabilidade incorporem as servidões e restrições (i) vinculadas a infraestruturas de transporte, saneamento, energia e telecomunicações ou (ii) fixadas em ato administrativo editado no âmbito das políticas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.

O autor argumenta que não se pode “pretender fixar de antemão as dimensões precisas de cada restrição, pois estas dependem de uma avaliação do território que se pretende urbanizar ou reurbanizar”. Nesse sentido, a reserva de uma faixa de quinze metros de cada lado “pode revelar-se insuficiente para alguns casos e excessiva ou mesmo desnecessária para outros”. Dessa forma, o projeto substitui “um critério rígido por um princípio flexível, a ser operacionalizado no contexto de cada projeto de parcelamento do solo”.

As proposições tramitam em conjunto por força da aprovação do Requerimento nº 274, de 2015, do Senador Valdir Raupp, tendo sido distribuídas às Comissões de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) e de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle



(CMA), cabendo à última a decisão terminativa. Não foram apresentadas emendas.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 104-A do Regimento Interno, cabe à CDR opinar sobre o mérito da proposição. A análise de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa será feita pela CMA.

As proposições em análise evidenciam uma preocupação comum com o necessário afastamento a ser observado entre as edificações e os cursos d'água, rodovias e ferrovias. Ambas consideram adequada a imposição dessa exigência aos projetos de loteamento, mas cada uma adota uma orientação distinta a respeito. Enquanto o PLS nº 408, de 2012, mantém a rigidez da legislação em vigor e amplia largura da faixa, de quinze para trinta metros, o PLS nº 66, de 2014, institui um sistema flexível, em que as exigências são fixadas pelo município conforme a necessidade de cada situação.

Entendemos que esta última abordagem é consentânea com a autonomia municipal e responde melhor à ampla variedade de projetos de loteamento com que as prefeituras se defrontam. Uma faixa de trinta metros poderá ser adequada para algumas situações, mas revelar-se-á excessiva ou insuficiente para muitas outras.

Observe-se, inclusive, que a rigidez do sistema atual já levou à aprovação de uma lei específica a respeito das dutovias, em que se optou por um sistema flexível. Originalmente, o inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, estabelecia a reserva de uma faixa *non aedificandi* de quinze metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos. Mais tarde, percebeu-se que essa exigência tornaria inviável a instalação de oleodutos e gasodutos de interesse público. A grande incidência de ocupações irregulares do solo urbano, inclusive em faixas não edificáveis adjacentes a dutovias, levaria à remoção indiscriminada dos moradores dessas áreas ou ensejaria a paralisação de importantes sistemas de abastecimento de gás natural, álcool e petróleo e seus derivados líquidos. Avaliou-se que não seria necessário fixar um limite uniforme e pré-determinado de quinze metros e os mecanismos de gestão ambiental já seriam suficientes para



definir procedimentos de licenciamento e operação capazes de garantir a segurança da população e a preservação do meio ambiente.

Com base nesse entendimento, a Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004, alterou o inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, para suprimir os dutos das faixas de domínio público listadas nessa última e acrescentou um parágrafo específico para tratar desses casos. Passou-se a prever que a faixa não edificável vinculada a dutovias seria exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental. Dessa forma, o novo marco legal preservou a segurança da população e a proteção ao meio ambiente ao mesmo tempo em que permitiu que a faixa não edificável fosse ajustada às peculiaridades de cada dutovia.

O PLS nº 66, de 2014, estende esse modelo aos demais itens citados no inciso em comento, quais sejam, as águas correntes e dormentes e a faixas de domínio público das rodovias e ferrovias. Com efeito, em algumas circunstâncias, essa faixa pode ser menor do que quinze metros sem prejuízo da segurança da população e da proteção ao meio ambiente. Em outras, pode ser necessário restringir as edificações em uma faixa ainda mais larga do que quinze metros.

Há casos, ainda, em que, paralelamente ao estabelecimento de uma faixa na qual não se pode construir, pode ser preciso limitar a altura das edificações. Por essa razão, o PLS nº 66, de 2014, autoriza o estabelecimento, em conjunto com as faixas não edificáveis, de limitações à edificabilidade. Em alguns casos, pode-se facultar a edificação desde que respeitado certo limite de altura, como ocorre nas proximidades dos aeródromos.

Para garantir a preservação da segurança da população e a proteção ao meio ambiente, o PLS nº 66, de 2014, altera também o parágrafo 3º do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, para determinar que as faixas não edificáveis e limitações incorporem as servidões e restrições vinculadas a infraestruturas de transporte, saneamento, energia e telecomunicações; ou fixadas em ato administrativo editado no âmbito das políticas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.

Dessa forma, ao reconhecer a necessidade de se tratar desigualmente situações desiguais, o PLS nº 66, de 2014, não transige com a exposição da população e do meio ambiente a riscos, uma vez que a



definição dos limites a serem observados advirá de análises criteriosas de cada caso específico.

III – VOTO

Ante o exposto, voto pela **aprovação** do PLS nº 66, de 2014, e pela **rejeição** do PLS nº 408, de 2012.

Sala da Comissão, de de 2015.

_____, Presidente

_____, Relator