

PARECER Nº , DE 2017

Da COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE, em decisão terminativa, 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 **VALDIR RAUPP**

I – RELATÓRIO

Submetem-se ao exame da Comissão de Meio Ambiente (CMA), em decisão terminativa, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 408, de 2012, de autoria do então Senador Rodrigo Rollemberg, e o PLS nº 66, de 2014, do Senador Paulo Bauer. Ambas as proposições pretendem alterar o art. 4º, inciso III, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

O dispositivo em questão (inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979) estabelece como requisitos urbanísticos para loteamento de gleba a obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável de 15 metros ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências da legislação específica.



O PLS nº 408, de 2012, pretende aumentar a largura dessa faixa para 30 metros. Segundo a justificação do autor, 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. Ademais, acrescenta, tal circunstância ocasiona consideráveis danos à gestão dos serviços de transporte e enseja graves ameaças à segurança física de moradores e transeuntes.

Ainda segundo o autor, a Lei nº 6.766, de 1979, ao instituir diretrizes gerais para o parcelamento do solo urbano, determina a reserva de uma área mínima não edificável de 15 metros “ao longo” – portanto, para além – das faixas de domínio. Assim, a alteração da norma geral de parcelamento para a finalidade de alargar a distância das futuras edificações em relação às faixas de domínio, dos atuais 15 para 30 metros, tem o escopo de contribuir para evitar os danosos conflitos que comumente se apresentam entre as ocupações urbanas e os sistemas de transporte, bem como compatibilizar a lei com o Código Florestal (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012), que define como áreas de preservação permanente as faixas marginais de qualquer curso d’água natural em largura mínima de 30 metros.

O PLS nº 66, de 2014, do Senador Paulo Bauer, altera o inciso III e o § 3º do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979. No projeto, propõem-se sejam reservadas faixas não edificáveis e estabelecidas 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. Substituiu-se um critério rígido por um princípio flexível, que demandará em cada caso concreto a definição de um tipo específico de faixa não edificável. O PLS determina, ainda, que as faixas não edificáveis e limitações à edificabilidade 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.

O autor considera não ser possível fixar de antemão as dimensões precisas de cada restrição, pois estas dependem de uma avaliação do território que se pretende urbanizar ou reurbanizar, justificando que a reserva constante no inciso III do art. 4º tem-se mostrado contraproducente.

As proposições tramitam em conjunto por força da aprovação do Requerimento nº 274, de 2015, de minha autoria, tendo sido distribuídas

à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) e à CMA, esta em decisão terminativa.

A CDR acolheu manifestação do Relator, Senador José Pimentel, pela aprovação do PLS nº 66, de 2014, e rejeição do PLS nº 408, de 2012. Nesta Comissão, não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

II – ANÁLISE

Compete à CMA, nos termos do art. 102-F, inciso II, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), apreciar o mérito das matérias relativas à política e ao sistema nacional de meio ambiente. Além disso, como se trata de decisão terminativa, incumbe analisar a constitucionalidade, a juridicidade e a técnica legislativa.

Encontram-se atendidos os critérios de constitucionalidade e juridicidade. Compete à União, nos termos do art. 21, inciso XX, da Constituição Federal (CF), instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos. Além disso, de acordo com a CF, compete à União editar normas gerais sobre direito urbanístico (inciso I e § 2º do art. 24), conformando-se os projetos adequadamente em relação ao ordenamento jurídico vigente. Ainda, a matéria não integra o campo reservado à iniciativa privativa do Presidente da República (§ 1º do art. 61).

No quesito da técnica legislativa, as proposições não demandam reparos, pois atendem aos dispositivos da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

No mérito, as proposições buscam aprimorar a legislação que rege, a título de normas gerais, o parcelamento do solo para fins urbanos, todavia de formas distintas. O PLS nº 66, de 2014, estabelece um sistema flexível para a instituição das faixas não edificáveis, a serem definidas pelos municípios conforme cada situação peculiar, em atendimento ao inciso VIII do art. 30 da CF, que lhes atribuiu competência para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do *parcelamento* e da ocupação do solo urbano.



Já o PLS nº 408, de 2012, a fim de promover maior segurança no trânsito – poupando vidas e recursos públicos – e buscar a harmonização com o Código Florestal, propõe o aumento da faixa não edificável de 15 para 30 metros, mantendo o sistema rígido estabelecido originalmente na lei que se pretende alterar.

Entendemos que a alteração ao inciso III do art. 4º da Lei de Parcelamento do Solo é oportuna. Entretanto, as proposições trazem inovações legislativas opostas.

A regra em vigor, estabelecida no inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, determina que a faixa não edificável de 15 metros é prevista com rigidez ao longo tanto das águas correntes e dormentes quanto das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.

Propomos acolher parcialmente a concepção do PLS nº 408, de 2012, no tocante ao aumento da faixa não edificável para 30 metros, somente ao longo das águas correntes e dormentes, adequando a Lei nº 6.766, de 1979, às disposições do novo Código Florestal, que, em seu art. 4º, inciso I, alínea *a*, e inciso II, alínea *b*, define como áreas de preservação permanente, respectivamente, as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente e as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em largura mínima de 30 metros.

A flexibilização da determinação do tamanho da faixa não edificável ao longo das águas correntes e dormentes pode gerar insegurança jurídica e causar retrocesso na proteção ambiental, ao passo que o aumento para 30 metros, mantendo-se tal requisito rígido, resguarda os mecanismos de proteção ao meio ambiente.

Entretanto, no que diz respeito à faixa não edificável ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, compartilhamos a proposta veiculada no PLS nº 66, de 2014, ao criar um regramento consentâneo à autonomia municipal em realizar o planejamento do uso e ocupação do espaço urbano.

O estabelecimento de um limite uniforme e pré-determinado de 30 metros para esses casos pode ser um elemento contrário ao planejamento adequado do uso do solo urbano e não necessariamente gerará o efeito de garantir a segurança da população. Os estudos, caso a caso, poderão concluir

pela necessidade de faixas não edificáveis maiores ou menores que 30 metros.

Portanto, meritório o PLS nº 66, de 2014, que altera a redação do inciso III e do § 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. Para operacionalizar essa incorporação, introduzimos um novo parágrafo no art. 7º da Lei nº 6.766, de 1979, para instituir consulta formal obrigatória aos órgãos e empresas responsáveis pelas citadas infraestruturas na etapa de fixação de diretrizes para o loteamento. Caberá a esses órgãos e empresas informar ao município as exigências a serem observadas na elaboração do projeto de loteamento, considerando a situação de fato existente.

Em relação, ainda ao art. 7º, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais de São Paulo – SECOVI, encaminhou três sugestões para aprimoramento do texto, que contam com o apoio deste relator. A primeira é para deixar expresso os limites de definição das diretrizes nos loteamentos urbanos, sob pena de insegurança jurídica e arbitrariedade das empresas e órgãos de infraestrutura. A segunda corresponde a estabelecer prazo na Lei, para que não se crie um comando legislativo sem definição temporal para o cumprimento das disposições legais. A terceira altera de quatro para seis anos o prazo de vigência das diretrizes expedidas e, assim, se ter uma parametrização similar à licença dos empreendimentos.

A única exceção que propomos a esse sistema diz respeito às Áreas de Preservação Permanente (APP) exigidas pelo Código Florestal (Lei nº 12.561, de 2012) ao longo os cursos d'água, cuja largura mínima é de 30 metros de cada lado. Nesse sentido, observada sugestão do governo, mudamos novamente a alteração do inciso III para deixar especificar que da Lei 12.561/2012 deve ser observado o art. 4º.

No §3º, do art. 4º da Lei 6.766/79, fomos alertados também pela Secretaria de Governo que a retirada da possibilidade da faixa não-edificável não ser exigida no processo de licenciamento ambiental de dutovias poderá trazer incertezas aos empreendimentos e possibilidade de dano ao meio ambiente. Nesse sentimos, acolhemos a sugestão encaminhada e mantemos o atual §3º e de adicionamos um novo parágrafo ao art. 4º.

Concluimos que a legislação deve resguardar os mecanismos de proteção à segurança da população, ao meio ambiente e, como norma geral,



estabelecer regramento mínimo a ser observado no planejamento urbanístico.

Em síntese, o PLS nº 66, de 2014, é o que melhor garante a qualidade de vida da população, ao mesmo tempo em que previne e reduz o risco de acidentes, além de garantir a autonomia municipal.

Diante das alterações propostas, especialmente em relação à proteção das áreas ambientalmente frágeis, apresentamos substitutivo ao PLS nº 66, de 2014.

III – VOTO

Diante do exposto, voto pela **rejeição** do PLS nº 408, de 2012, e pela **aprovação** do PLS nº 66, de 2014, na forma da seguinte emenda:

EMENDA Nº - CMA (SUBSTITUTIVO)

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 66, DE 2014

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.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º
.....

III – ao longo das faixas marginais de qualquer curso d’água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, de que trata o art. 4º Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, será obrigatória a reserva de uma faixa não



SF/17697.07027-20

edificável de 30 (trinta) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

.....
V – serão reservadas faixas não-edificáveis e estabelecidas limitações à edificabilidade necessárias para garantir a segurança, a saúde e o conforto da população e a proteção do patrimônio cultural, com observância do art. 4º da lei 12.651, de 25 de maio de 2012;

.....
§ 5º As faixas não-edificáveis e limitações de que trata o inciso V do *caput* deste artigo, previstas no projeto de parcelamento do solo, abrangerão as servidões e restrições de direito público vinculadas a infraestruturas de transporte, saneamento, energia e telecomunicações, ou estabelecidas no âmbito da política de proteção do patrimônio cultural”. (NR)

“Art. 7º

.....
§ 1º A fixação das diretrizes será precedida de consulta formal aos órgãos e empresas gestoras das infraestruturas com atuação no local do empreendimento, a que se refere o § 3º do art. 4º, para que estes indiquem, com fundamento legal, as faixas não edificáveis, limitações à edificabilidade e demais exigências técnicas a serem incorporadas ao projeto de loteamento.

§2º Os órgãos e empresas gestoras de infraestrutura deverão se manifestar no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, após a formalização da consulta pelo órgão competente, que deverá ocorrer após requerimento do interessado nos termos do *caput* deste artigo.

§3º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) anos.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/17697.07027-20