

Parecer Nº **187**, DE 2019 - SF

Sobre o Projeto de Lei nº 693, de 2019, do Senador Jorginho Mello, 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*.

Relator: Senador **Randolfe Rodrigues**

Vem ao exame deste colegiado o Projeto de Lei (PL) nº 693, de 2019, do Senador Jorginho Mello, 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*.

O art. 1º do referido projeto informa que seu propósito é diminuir para 5 (cinco) metros a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.

O art. 2º altera o inciso III do artigo 4º da Lei nº 6.766, de 1979, para excluir as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias da obrigação de manter a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado.

O art. 3º acrescenta o inciso V ao artigo 4º da Lei nº 6.766, de 1979, para determinar que exista uma faixa não edificável de 5 (cinco) metros de cada lado ao longo das rodovias e ferrovias. Em consequência, a faixa onde não é possível a construção de edificações ao longo de rodovias e ferrovias é reduzida de 15 (quinze) para 5 (cinco) metros.

O art. 4º define como cláusula de vigência a data de publicação da lei que vier a entrar em vigor em decorrência da aprovação do projeto.

Na justificção, o autor da proposição argumenta que a faixa de domínio e mais cinco metros de faixa não edificável são suficientes para conceder segurança aos cidadãos, sem perder a viabilidade econômica das regiões que crescem ao redor das rodovias.

O PL foi distribuído à CMA e à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), cabendo à última a decisão terminativa.



SF/19865.19737-86

Página: 1/6 10/07/2019 19:01:15

197c3256d4a6e0e611270e94f4050ae7df4452d7

Porém, ao ser aprovado na CMA na forma de um substitutivo, obteve também a aprovação de um requerimento pela Comissão pedindo a urgência da matéria.

Por requerimento aprovado no Plenário, a proposta passou a tramitar em conjunto com o PLC 26 de 2018 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”*.

O PLC 26 de 2018 é composto por três artigos:

O art. 1º do PLC – que veicula seu objeto e respectivo âmbito de aplicação, consoante o que estabelece o art. 7º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998 – visa a assegurar o “direito de permanência das edificações”, para fins comerciais ou não, na reserva de faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado das faixas de domínio das rodovias federais, ferrovias e dutos. Depreende-se da expressão “direito de permanência” a intenção de direcionar a regra às edificações já construídas ou em construção.

Veremos, logo adiante, que essa interpretação é confirmada pela análise do § 6º que o art. 2º da proposição pretende acrescentar ao art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979. Assim, as novas edificações hão de se submeter aos limites impostos pelo inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979.

Esse “direito de permanência” é explicitado pelas regras propostas pelo art. 2º do PLC nº 26, de 2018, que dá nova redação ao inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, para estabelecer, como requisito urbanístico permanente no parcelamento do solo urbano mediante loteamento, que a observância à faixa em que não pode haver edificações se estenda também aos dutos. Cabe ressaltar que a observância da faixa não-edificável quanto aos dutos estava presente na redação original da Lei nº 6.766, de 1979, e foi suprimida com a alteração procedida pela Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004. O § 5º acrescido pelo art. 2º do PLC ao art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, exclui a necessidade de observância da área non aedificandi nos trechos rodoviários ou ferroviários que atravessassem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano.

O § 6º, que o art. 2º do PLC pretende acrescentar ao art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, restringe a excepcionalização da regra geral promovida pelo § 5º às edificações já construídas ou em construção. Nessas hipóteses, o poder público



deverá desistir das respectivas ações e execuções judiciais em curso. Por fim, o art. 2º do PLC pretende acrescentar § 7º ao art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, estabelecendo que quando houver comprometimento da segurança do trânsito e dos residentes dos imóveis, caberá ao poder público, por ato devidamente fundamentado, desapropriar as áreas mediante prévia e justa indenização.

O art. 3º veicula a cláusula de vigência imediata, a contar da data da publicação, da lei que decorrer da aprovação desta proposição.

Foram aprovadas três emendas de redação ao PLC nº 26, de 2018, no Parecer (SF) nº 14, de 2018, da Comissão de Infraestrutura. A primeira apenas acrescenta, na parte final do art. 1º do PLC, a necessidade de ser observada a legislação ambiental aplicável. A segunda emenda aprimora a redação do § 6º do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, na forma do art. 2º do PLC. Por fim, a terceira emenda, que altera a redação do § 7º do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979, na forma do art. 2º do PLC, explicita a referência feita aos imóveis lindeiros (às águas ou vias públicas).

Na CCJ, a proposta foi aprovada mantendo as emendas de redação da na comissão anterior.

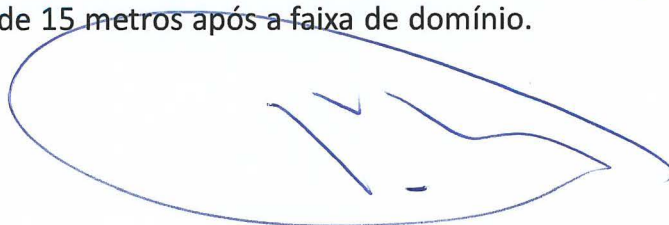
Requerimento nº 497, de 2019, de iniciativa da CCJ, solicitando urgência para a matéria foi aprovado pelo Plenário.

Para tramitação em plenário foram apresentadas emendas diferentes pelos Senadores Antônio Anastasia e Plínio Valério, mas que objetivam dar maior equilíbrio constitucional e melhor solução ao problema da faixa não edificável e o tratamento de edificações já realizadas ou em edificação nesta.

I – ANÁLISE

Cabe a este colegiado opinar sobre a constitucionalidade, regimentalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito da matéria. Não identificamos qualquer violação de índole material à Constituição, nem ressalvas à juridicidade à regimentalidade e nem mesmo à técnica legislativa dos projetos em discussão.

Com relação ao mérito do PL 693 de 2019, lembramos que o inciso III do art. 4º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, na sua redação original, reserva uma faixa não edificável pertencente ao proprietário lindeiro, que não pode construir numa faixa de 15 metros após a faixa de domínio.



SF/19865.19737-86

Página: 3/6 10/07/2019 19:01:15

197c3256d4a6e0e611270e94f4050ae7df4452d7



As faixas de domínio, que permanecem inalteradas no presente projeto, são consideradas as áreas de terras determinadas legalmente por Decreto de Utilidade Pública para uso rodoviário cujos limites foram estabelecidos em conformidade com a necessidade prevista no projeto de engenharia rodoviária. Normalmente possui 40 metros de cada lado da via e sobre ela não é permitido nenhum tipo de construção. A sua existência se faz necessário para dar segurança e para os casos em que seja necessário aumentar as faixas de rodagem, construir viadutos, trevos, etc.

As áreas não edificáveis, diferentemente das faixas de domínio, são as faixas de terra com largura de 15 (quinze) metros, contados a partir da linha que define a faixa de domínio da rodovia. Nas faixas não edificáveis, embora sejam de propriedade privada, não são autorizadas a construção de edificações.

O caminho proposto pelo autor de reduzir a área não edificável de 15 para 5 metros, embora positivo em alguns casos, não deveria ser a regra, mas sim a exceção. Sugerimos, portanto, a manutenção da regra que já estabelece como 15 metros as áreas não edificáveis, admitindo, porém, que fique a critério do município, estabelecido por lei municipal que aprovar o Plano Diretor, que a faixa não edificável possa ser reduzida até o limite mínimo de 5 metros de cada lado, abrindo a possibilidade de regularizar a situação das construções já existentes. Ao remeter a decisão ao Plano Diretor, asseguramos que ela seja feita a partir de estudos técnicos e esteja alinhada com o plano de desenvolvimento do município.

Em relação à reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes, o autor do Projeto acertadamente isenta de qualquer alteração, pois, mantém a lógica já amplamente debatida e consolidada, considerando que esses 15 metros já representam uma redução em relação aos parâmetros já estabelecidos, considerando suas especificidades, especialmente, por estarem em áreas urbanas.

A jurisprudência sobre construções em Áreas de Preservação Permanente - APP reconhece como regra geral a Lei 12.651/2012 (Código Florestal), que estabelece, no caso de obras feitas próximas aos cursos d'água naturais, perenes e intermitentes, que a distância permitida é de 30 metros para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura; 50 metros, para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura; 100 metros, para os cursos d'água que tenham de 50 a 200 metros de largura; 200 metros, para os cursos d'água que tenham de 200 a 600 metros de largura; e 500 metros, para os cursos d'água que tenham largura superior



SF/19865.19737-86

Página: 4/6 10/07/2019 19:01:15

197c3256d4a6e0e611270e94f4050ae7df4452d7



a 600 metros. Nos casos em que os rios sofreram intervenção humana, como é o caso das galerias de concreto, a faixa não edificável deve ser de 15 metros, conforme previsto na Lei de parcelamento do solo (Lei 6.766/79), objeto desse projeto.

Evitar construção em áreas de APP é fundamental para a qualidade de vida da população e para o equilíbrio do meio ambiente, tanto no campo quanto nas áreas urbanas. Essas áreas oferecem proteção dos corpos d'água, evitando enchentes, poluição das águas e assoreamento dos rios; contribuem para a manutenção da permeabilidade do solo e do regime hídrico, a prevenção de inundações e enxurradas, colaborando com a recarga de aquíferos e evitando o comprometimento do abastecimento público de água em qualidade e em quantidade. Elas oferecem refúgio para a fauna e facilitam o fluxo gênico de fauna e flora, especialmente entre áreas verdes situadas no perímetro urbano e nas suas proximidades, atenuam os desequilíbrios climáticos urbanos, tais como o excesso de aridez, o desconforto térmico e o efeito "ilha de calor". Além disso, a manutenção das APP em meio urbano possibilita a valorização da paisagem e do patrimônio natural e construído, constituindo-se em espaços de lazer e práticas educativas, proporcionando uma maior qualidade de vida às populações urbanas, que representam 84,4% da população do país.

Existem hoje no Brasil milhares de residências e comércios construídas em área não edificável, especialmente em áreas urbanas, que permanecem irregulares, dificultando a gestão do uso do solo pela administração pública e a regularização fundiária de milhares de edificações.

Em relação às residências e comércios já existentes, para evitar que continuem na irregularidade, a solução que apresentamos prevê que as edificações já construídas, até a data de 31 de julho de 2018, nos trechos rodoviários ou ferroviários que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, serão dispensadas da exigência de reserva da faixa não edificável, ressaltando, porém, ao poder municipal, quando necessário, estabelecer exceções nessa anistia, por meio de ato devidamente fundamentado.

Desta forma, considerando meritória a matéria, votamos pela aprovação do PL nº 693 de 2019, na forma da emenda substitutiva aprovada na Comissão do Meio Ambiente – CMA e indicamos a prejudicialidade do PLC 26 de 2018.

III – VOTO



SF/19865.19737-86

Página: 5/6 10/07/2019 19:01:15

197c3256d4a6e0e611270e94f4050ae7df4452d7

Ante o exposto, votamos pela **Aprovação** do Projeto de Lei nº 693, de 2019, na forma do parecer da Comissão de Meio Ambiente.

Sala das Sessões,

Relator

Presidente



SF/19865.19737-86

Página: 6/6 10/07/2019 19:01:15

197c3256d4a6e0e611270e94f4050ae7df4452d7

