SF/14838.77209-27

PARECER Nº , DE 2014

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado 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 **ALOYSIO NUNES FERREIRA**

I – RELATÓRIO

Vem à análise desta Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), em decisão terminativa, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 66, de 2014, do ilustre 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*.

O projeto altera o inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979. Essa Lei, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece a reserva de uma faixa não-edificável de quinze metros de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias (salvo maiores exigências da legislação específica). No projeto, propõe-se que sejam reservadas faixas não-edificáveis e estabelecidas limitações à edificabilidade necessárias para garantir a

SF/14838.77209-27

segurança, a saúde e o conforto da população e a proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, mas não se fixa, contudo, um afastamento uniforme e pré-determinado de quinze metros de cada lado.

Além disso, o projeto altera o parágrafo 3º do inciso IV do art. 4º da mesma Lei para indicar que as faixas não-edificáveis e as limitações à edificabilidade incorporarão 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.

Na justificação do projeto, argumenta-se 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".

A proposição foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), em decisão terminativa.

O projeto não recebeu emendas.

II – ANÁLISE

Conforme se registrou, o PLS nº 66, de 2014, vem à análise desta Comissão em decisão terminativa. Cabe-nos, portanto, analisar sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e regimentalidade, bem como as questões de mérito.

SF/14838.77209-27

No nosso entender, o PLS nº 66, de 2014, atende aos requisitos formais e materiais de constitucionalidade. Com efeito, o art. 182 da Constituição Federal estabelece que "*a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal,* ***conforme diretrizes gerais fixadas em lei****, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes*". Além disso, o inciso XX do art. 21 da Lei Maior fixa a competência da União para "*instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano*".

A proposição atende também aos requisitos de juridicidade e adotou, a nosso ver, a melhor técnica legislativa.

Quanto aos aspectos regimentais, podemos assinalar que, nos termos do inciso I do art. 104-A do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo opinar sobre matérias pertinentes a "*proposições que tratem de assuntos referentes às desigualdades regionais e às políticas de desenvolvimento regional, dos Estados e dos Municípios*". Em particular, analisam-se aqui alterações na legislação sobre o parcelamento do solo urbano. Assim, a proposição está sendo analisada em conformidade com o Regimento Interno desta Casa.

No mérito, igualmente, a proposição se justifica porque, em essência, permite que se trate de maneira desigual situações desiguais. O PLS nº 66, de 2014, extingue o limite não-edificável uniforme e pré-determinado de quinze metros de cada lado de rodovias e ferrovias, por exemplo, e passa a fixá-lo – juntamente com as limitações à edificabilidade – de acordo com as especificidades de cada situação.

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. Argumentava-se que 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

SF/14838.77209-27

natural, álcool e petróleo e seus derivados líquidos. Ponderava-se, por outro lado, que não seria necessário fixar um limite uniforme e pré-determinado de quinze metros e que 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.

Por essa razão, 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. 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, pretende estender esse modelo ao restante de itens citados no inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 1979. Assim, a reserva de faixa não-edificável vinculada a águas correntes e dormentes e a faixas de domínio público das rodovias e ferrovias deixa de ser previamente fixada em quinze metros e passa a ser definida de acordo com as peculiaridades de cada caso. 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, estabelece, em conjunto com as faixas não-edificáveis, limitações à edificabilidade. Em alguns casos, pode-se facultar a edificação desde que respeitado certo limite de altura, como ocorre nas proximidades dos aeródromos.

SF/14838.77209-27

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. 4 da Lei nº 6.766, de 1979, para estabelecer que as faixas não-edificáveis e limitações incorporarão 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. Dessa forma, ao reconhecer a necessidade de se tratar desigualmente situações desiguais, o PLS nº 6.766, de 1979, 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, recomendamos a aprovação do Projeto de Lei do Senado nº 66, de 2014, de autoria do Senador Paulo Bauer.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator