

PROJETO DE LEI N.º , DE 2017
(Do Sr. Carlos Bezerra)

Insere dispositivo na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”, para exigir declaração de condição de uso prévia ao licenciamento de empreendimentos em áreas contaminadas.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências”, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 3º-A:

“Art. 3º-A. A incorporação imobiliária em área contaminada fica condicionada à sua reabilitação até que se atinjam níveis de risco toleráveis para os usos pretendidos do solo.

Parágrafo único – O uso do solo remediado fica condicionado à expedição da declaração de condição de uso fornecida pelo órgão ambiental competente.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

No Brasil há um passivo ambiental difícil até mesmo de avaliar, que são as áreas contaminadas por atividades econômicas pretéritas, e que representam um risco invisível aos ocupantes. São antigas áreas industriais,

depósitos ilegais de rejeitos, postos de combustíveis desativados, uma infinidade de formas de contaminação do solo e da água, muitas delas anteriormente localizadas na periferia das cidades, e hoje em zonas cobiçadas pela expansão urbana.

Há poucas informações sobre o número, localização e extensão dessas áreas, pois o Banco de Dados Nacional sobre Áreas Contaminadas – BDNAC, instituído pela Resolução Conama n.º 420, de 28 de dezembro de 2009, disponibiliza tão somente os endereços eletrônicos dos bancos de dados de três estados: Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Os órgãos ambientais desses estados listam, respectivamente, 617, 160 e 5.376 terrenos contaminados (sendo que, em São Paulo, 13% das áreas já foram reabilitadas para o uso declarado, e em Minas Gerais, 19%).

A imprensa reverberou, recentemente, uma disputa judicial entre a indústria imobiliária e o órgão ambiental paulista, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – Cetesb, de um lado, e o Ministério Público, de outro. Com base na Lei Estadual 13.577/2009, a Cetesb estabelece os parâmetros para remediação da contaminação necessários ao uso do solo em áreas contaminadas, e essa remediação deve ser feita pelos empreendedores antes de utilizar os terrenos para, por exemplo, construir loteamentos ou prédios. O Ministério Público paulista argumentou que a remediação para os usos pretendidos não seria suficiente, devendo-se restaurar integralmente as condições naturais do solo. As incorporadoras e a Cetesb contra argumentaram que, além do custo inestimável, haveria necessidade de enormes remoções de solo, sua recolocação em outros lugares, e ainda trazer solo não contaminado para as áreas. Convenceram a Justiça de que a remediação, conforme critérios do órgão ambiental, era suficiente.

O risco de inviabilizar economicamente a remediação dos terrenos, para aproveitamento imobiliário, seria o de não haver remediação nenhuma. Os municípios não têm recursos para arcar com tais despesas. Os empreendimentos poluidores no mais das vezes não existem mais. Resta o

interesse imobiliário e a responsabilidade de, ao adquirir as áreas, arcar com esse passivo, melhorando as condições ambientais para todos os munícipes.

A Lei 6.766/1979 veda o parcelamento do solo em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis (art. 3º), até a sua correção, mas não estipula critérios ou responsabilidades para tanto. Essa lacuna foi equacionada pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama, com a Resolução 420/2009, que “dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas”.

Da resolução do Conama tomamos emprestado o conceito de “reabilitação”, definida como as ações de intervenção realizadas em uma área contaminada visando atingir um risco tolerável, para o uso declarado ou futuro da área. Nosso intuito é o de inserir na Lei de Parcelamento do Solo Urbano um dispositivo que determine a reabilitação prévia de áreas a serem incorporadas ao mercado imobiliário, condicionando seu uso à avaliação do órgão ambiental competente, que expedirá, quando satisfeitas as exigências, uma declaração de condição de uso.

Entendemos ser esse o caminho para dar segurança jurídica ao setor imobiliário, ao mesmo tempo em que se reconhece a capacidade técnica dos órgãos integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente – Sisnama para avaliar as condições de uso do solo. Sem essas medidas, não haverá remediação ou reabilitação de áreas contaminadas, mas sim sua ocupação irregular, como é comum, em prejuízo de toda a coletividade.

Sala das Sessões, em de de 2017.

Deputado CARLOS BEZERRA