



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.136, DE 2017 **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Inserir 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.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-2529/2011.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 16 de março de 2017.

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Inciso com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Parágrafo acrescido com redação dada pela Lei nº 10.932, de 3/8/2004)

.....

.....

RESOLUÇÃO Nº 420, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009

Alterada pela Resolução CONAMA nº 460/2013 (altera o prazo do art. 8º, e acrescenta novo parágrafo). 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.

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE, no uso das atribuições e competências que lhe são conferidas pelo art. 8º, inciso VII, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, tendo em vista o disposto em seu Regimento Interno, e Considerando a necessidade de prevenção da contaminação do solo visando à manutenção de sua funcionalidade e a proteção da qualidade das águas superficiais e subterrâneas;

Considerando que a existência de áreas contaminadas pode configurar sério risco à saúde pública e ao meio ambiente;

Considerando a necessidade de prevenir a contaminação do subsolo e das águas subterrâneas que são bens públicos e reservas estratégicas para o abastecimento público e o desenvolvimento ambientalmente sustentável;

Considerando a necessidade de estabelecer critérios para definição de valores orientadores para a prevenção da contaminação dos solos e de definir diretrizes para o gerenciamento de áreas contaminadas;

Considerando que a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a

Política Nacional do Meio Ambiente, impõe ao poluidor e ao degradador a obrigação de recuperar e/ou indenizar danos causados;

Considerando que a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, determina, em seu art. 1.228, § 1º, que o direito de propriedade deve ser exercido de modo que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas; e

Considerando a necessidade de estabelecimento de procedimentos e critérios integrados entre os órgãos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios em conjunto com a sociedade civil organizada, para o uso sustentável do solo, de maneira a prevenir alterações prejudiciais que possam resultar em perda de sua funcionalidade, resolve:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta resolução 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.

Parágrafo único. Na ocorrência comprovada de concentrações naturais de substâncias químicas que possam causar risco à saúde humana, os órgãos competentes deverão desenvolver ações específicas para a proteção da população exposta.

Art. 2º Esta Resolução não se aplica em áreas e solos submersos no meio aquático marinho e estuarino.

.....
.....

LEI Nº 13.577, DE 08 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a proteção da qualidade do solo e gerenciamento de áreas contaminadas, e dá outras providências correlatas.

O VICE-GOVERNADOR, EM EXERCÍCIO NO CARGO DE GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO:

Faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Do Objeto

Artigo 1º- Esta lei trata da proteção da qualidade do solo contra alterações nocivas por contaminação, da definição de responsabilidades, da identificação e do cadastramento de áreas contaminadas e da remediação dessas áreas de forma a tornar seguros seus usos atual e futuro.

Seção II Dos Objetivos

Artigo 2º- Constitui objetivo desta lei garantir o uso sustentável do solo, protegendo-o de contaminações e prevenindo alterações nas suas características e funções, por meio de:

- I - medidas para proteção da qualidade do solo e das águas subterrâneas;
- II - medidas preventivas à geração de áreas contaminadas;
- III - procedimentos para identificação de áreas contaminadas;
- IV - garantia à saúde e à segurança da população exposta à contaminação;
- V - promoção da remediação de áreas contaminadas e das águas subterrâneas por elas afetadas;
- VI - incentivo à reutilização de áreas remediadas;
- VII - promoção da articulação entre as instituições;
- VIII - garantia à informação e à participação da população afetada nas decisões relacionadas com as áreas contaminadas.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
