

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO  
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO  
ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO  
PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)

## **Projeto de Lei nº 3.057, de 2000**

(Apenso: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03,  
PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05, PL 6.020/05,  
PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1092/07)

*Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766,  
de 19 de dezembro de 1979, numerando-se  
como parágrafo 1º o atual parágrafo único.*

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**  
Relator: Deputado **RENATO AMARY**

## **MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO SARNEY FILHO**

Antes de qualquer outro comentário, cabe manifestar nosso reconhecimento pelo competente trabalho do Relator deste processo, Deputado Renato Amary, no tratamento de tão importante e complexa matéria. Como as propostas em análise vão muito além dos temas hoje regulados pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, contemplando também regularização fundiária e outros assuntos novos em termos de legislação federal, apresentar um substitutivo consistente como o que foi elaborado certamente é tarefa bastante difícil.

Não obstante, do ponto de vista do Partido Verde e dos que militam pela causa ambiental, do consumidor e da proteção dos sujeitos vulneráveis, cabe apresentar alguns questionamentos relevantes em relação ao texto apresentado. Embora haja outras matérias de não menor importância, mas até para contribuir para a agilização da tramitação do projeto, que consideramos fundamental para a construção de cidades sustentáveis, vamos nos restringir a três aspectos julgados fundamentais.

### **1. ASPECTO AMBIENTAL**

Em primeiro lugar, a futura Lei da Responsabilidade Territorial Urbana não deveria abordar tópicos hoje regulados pelo Código Florestal. Mesmo que os limites das Áreas de Preservação Permanente (APPs)

em áreas urbanas mereçam aperfeiçoamentos, essas alterações devem ocorrer como fruto de um processo amplo e democrático de debate da própria lei florestal.

Necessário, por outro lado, harmonizar-se a nomenclatura utilizada pelo PL, com isso evitando-se intermináveis disputas judiciais. Sugere-se, então, como a medida mais importante nesse campo, a substituição, no **art. 3º**, da expressão “requisitos urbanísticos e ambientais previstos em lei” por “requisitos urbanísticos e ambientais previstos na *legislação*”. A mesma providência é necessária no **art. 12, § 2º, II**, substituindo-se “lei” por “legislação”.

Na linha de evitar trazer para o PL a discussão de debates de matérias polêmicas e não imprescindíveis aos objetivos nobres e sociais do aperfeiçoamento do sistema do parcelamento do solo urbano e da regularização fundiária, sugere-se **a supressão integral do art. 14 do substitutivo**. Note-se que o texto proposto chega até a incentivar canalizações de cursos d’água.

Igual sugestão também é feita para o **§ 3º do art. 13**, por ser um despropósito falar-se em averbação individual de APP e inclusão de sua área em lote (o que significaria, na prática, a apropriação, com muros, de dunas, manguezais, nascentes, e florestas de restinga).

Na mesma linha, entende-se que, tanto para loteamentos futuros, quanto na regularização fundiária, deve ficar explicitado que precisam ser seguidas as normas que regulam as APPs. Depois de anos de intensos debates, o Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) aprovou resolução que aborda especificamente as regras a serem seguidas em relação às APPs que se situarem em assentamentos humanos objeto de regularização fundiária de interesse social. Impõe-se assegurar que essa resolução seja plenamente observada. Sugere-se, então, a seguinte redação para o **§ 3º do art. 89**:

**Art. 89. ....**

**§ 3º O plano de regularização fundiária de interesse social deve respeitar as faixas mínimas e outras disposições sobre intervenção em APP previstas pelas normas ambientais que regulam a matéria.**

No que tange aos loteamentos com controle de acesso, abordados no art. 127 do substitutivo, observa-se que, na prática, a proposta está admitindo os loteamentos fechados, como são conhecidos, que implicam apropriação de áreas públicas, entre elas as praças e outros espaços verdes, por um pequeno contingente de pessoas. Perceba-se que o § 5º do dispositivo admite, mesmo, a regularização de fechamentos realizados em empreendimentos licenciados sem previsão desse controle de acesso. Tem-se aqui um aspecto inaceitável, tanto do ponto de vista jurídico quanto de seu efeito prático. Os empreendimentos fechados só devem ser excepcionalmente

admitidos sob regime condominial, nas áreas em que o Plano Diretor prevê essa possibilidade. No condomínio urbanístico, não há áreas públicas inseridas no perímetro fechado. Impõe-se, então, **a supressão do art. 127 do substitutivo.**

É fundamental deixar claro que o PL não admite a licença urbanístico-ambiental tácita. Por isso, devem ser restaurados os dispositivos que explicitavam esse entendimento tradicional no Direito brasileiro, como o **art. 44, § 4º**, do texto do PL 20/2007, de autoria do Deputado Fernando Chucre (aliás, já previstos nos substitutivos anteriores), que foram excluídos do novo Substitutivo (cf. o **art. 36, § 7º**).

Finalmente, sugerimos a supressão dos dispositivos que anistiam clubes de campo e condomínios, bem como loteamentos formais e sem nenhum interesse social demonstrado, especialmente no que tange à ocupação irregular de APPs (**arts. 118 e 128**).

## 2. ASPECTO DA PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

Para o Partido Verde, toda a matéria que implique alteração da sistemática do Código de Defesa do Consumidor deve ser tratada em projeto de lei próprio. Assim, sugere-se a supressão dos **arts. 63 e 125**.

Atenção se deve dar ao tema das certidões negativas, tema tão importante para assegurar um mercado imobiliário forte e com credibilidade. Sugere-se manter o sistema da Lei 6.766, com isso alterando-se os **arts. 46, VII, e 48**, bem como suprimindo-se o **art. 129**.

## 3. ASPECTO REGISTRÁRIO

Para o Partido Verde, o PL do Parcelamento do Solo Urbano não é veículo para reforma, de fundo e ampla, da Lei de Registros Públicos. Proceder de modo diverso tumultua e enfraquece o processo legislativo.

Por isso, **sugere-se a supressão de todos os dispositivos que não sejam, diretamente, imprescindíveis ao novo sistema regularização fundiária.**

Sendo essas as considerações a apresentar, nosso voto acompanha o do ilustre Relator, desde que sejam acatadas as alterações aqui sugeridas. Se isso não ocorrer, e para resguardarmos a qualidade ambiental de nossas cidades, somos pela rejeição do parecer.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2007.

Deputado **SARNEY FILHO**