

Nova Lei de Responsabilidade Territorial e Ambiental Urbana para o Brasil

As instituições do mercado imobiliário catarinense continuam trabalhando no sentido de melhorar o projeto de lei do novo Código Florestal (PL nº 1.876/1.999), pois para as áreas rurais e o agronegócio, entendemos que seja urgente sua finalização, garantindo renda ao agronegócio e segurança jurídica no campo. Porém, exatamente ao contrário, se permanecer como está para as cidades, ou seja, nas áreas urbanas no Brasil, aumentará a insegurança jurídica, por que o texto do projeto de lei se reporta a um código que atinge o “urbano”, porém não esclarece os conflitos existentes entre Planos Diretores, Leis de Parcelamento do Solo, Estatuto Das Cidades, Portarias CONAMA, Legislação Ambiental, entre outros.

Apesar dos esforços de dezenas de congressistas que trabalharam exaustivamente nesta lei e merecem nosso louvor, temos de esclarecer que para as cidades o tema ainda é muito omissos em várias questões de conflitos urbanos como: canais, rios com tapumes, etc., Pela nova lei, quais serão os recuos permitidos em cada um dos tantos casos específicos existentes no meio urbano? Ele não trata e não permite aos Planos Diretores regular essas questões. Então como fica?

Como o novo código nacional não cita claramente, nem disciplina a questão, as cidades ficaram novamente a mercê da promotoria pública e dos imbrólios jurídicos dos tribunais de justiça. O novo código nacional deveria de “FATO” regradar todas as situações das cidades, o que não ocorre.

Temos somente duas alternativas para solucionar a questão: a **primeira**, alterarmos o Projeto de Lei na Câmara Federal, escutando a opinião das entidades da indústria imobiliária e ambientalistas com especialidades em temas urbanos, assim todos os que atuam nas cidades e entendem e conhecem seus conflitos sociais e de mobilidade urbana introduzam no texto do Art. 4º que os Planos Diretores e as Leis de Parcelamento do Solo tenham autonomia em regradar as questões ambientais urbanas, sendo suas deliberações aprovadas pelos Conselhos Municipais de Meio Ambiente, sempre acreditando que os próprios moradores vão cuidar de seu ambiente, até por que ambientalistas existem hoje em todos os recantos deste país, por menores que sejam, e tudo poderia ser ratificado pelos Conselhos Estaduais do Meio Ambiente.

Exemplo de outro problema, no Art. 26º determina para novas expansões urbanas 20,00m² de área verde por habitante para estes territórios, o que concordamos plenamente, pois esta medida exige do executivo municipal planejamento mapeando todas as áreas verdes do novo território que passa a ser urbano, ou venha a ser criado pelo Plano Diretor, garantindo a qualidade de vida do cidadão. Porém, no mesmo texto, mais adiante fala em exigência de áreas verdes aos novos empreendimentos. Não fica claro o que pode dar a entender de ser exigido novamente mais 20,00 m² para cada habitante do novo empreendimento, que é inviável, as duas medidas no mesmo território de expansão havendo uma sobreposição desta nova exigência. Em Santa Catarina hoje é exigido 5,00m² de área verde por habitante, e é uma norma muito respeitada no Brasil. Observa-se que são dois temas diferentes no mesmo artigo e nascem conflitantes entre si.

A **Segunda** alternativa é retirar deste código todo o regramento para as cidades para não atrapalhar o agronegócio, aprovando **logo a nova lei só para o meio ambiente rural** e ampliar o atual Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), denominando-o para “Estatuto de

Responsabilidade Ambiental e Territorial das Cidades”, e nesse instrumento jurídico estabelecer claramente as normas urbanísticas construtivas, de ocupação do território urbano, as exigências e regras ambientais específicas e de mobilidade urbana das cidades.

Partindo-se com maior estudo, maior critério e mais especificidades ambientais que são próprias das aglomerações urbanas, que nada tem a ver com o meio rural, que são ambientes totalmente diferentes e os dois merecem o nosso respeito. Até por que, 84% das pessoas moram nas cidades que ocupam apenas 4,0% do território nacional, porém ali neste pequeno espaço em relação ao Brasil, estão os maiores conflitos sociais, pois a nova lei nem de longe atende a demanda específica de meio ambiente das cidades.

Somos contra a imposição de uma lei nacional engessada para as cidades, que significa tolher a autonomia delas, é inconstitucional, fere o inciso VI do Art. 23 da CF e a liberdade dos estados prevista no §1º e 2º do Art. 24 da CF.

Defendemos ainda que deva ser incluído neste Estatuto de Responsabilidade Ambiental e Territorial só das cidades o conteúdo do PL nº 3057/2000 que trata da modernização da Lei Federal nº 6.766/79 que rege o Parcelamento do Solo no Brasil e está no congresso há mais de 12 anos para ser atualizado e o congresso não o faz. Assim, no nosso entender, deve-se tratar tudo que é das cidades em uma única lei, principalmente tudo que se refere o meio ambiente urbano.

Outra normativa aprovada e não utilizada legalmente pelos congressistas e o próprio governo é a Resolução nº 074/2.009 do Conselho Das Cidades, órgão com maior participação comunitária e popular de um órgão oficial brasileiro: são 101 entidades, onde destacamos movimentos sociais de sem-teto, sem-terras, dos trabalhadores em geral, de diversas ong’s, movimentos ambientais, órgãos públicos, representantes dos congressos municipais das cidades e dos estados, enfim, a classe empresarial não chega a 10% de votos, portanto as indicações aprovadas são de fato representação **que vem do seio da sociedade** e que o Conselho, estudando exaustivamente as questões urbanas, querem a sua modernização na relação dos conflitos das cidades, por isto em 2.009 aprovaram a Resolução e infelizmente ficou na gaveta da burocracia de Brasília.

A indiferença dos governantes e congressistas pela existência de **enormes conflitos jurídicos e sociais das cidades** traz um prejuízo direto aos consumidores, pois encarece os preços dos imóveis, pela insegurança jurídica nas transações e instabilidade no planejamento de novos empreendimentos imobiliários, que requerem muitos anos de disputas em tribunais devido a dúvidas, como exemplo, um canal urbano é rio ou não? Qual o recuo aplicável? Vale o Plano Diretor da sua cidade? Entre tantos outros temas e das enormes disputas de competências entre os órgãos ambientais. Isto tudo atrapalha, retarda os projetos, aumentando o **custo da habitação** no Brasil, e, claro, tudo é repassando, infelizmente, ao bolso dos consumidores.

Fevereiro/2012

C.I.Ademir Roque Sander

Diretor de Parcelamento do Solo do CRECI/SC

Vice Presidente do SECOVI OESTE/SC

Vice Presidente de Loteamentos da FESECOVI – Federação Nacional do Mercado Imobiliário