



CURITIBA, 29 DE MARÇO DE 2022

OFÍCIO CONJ. APREMAVI/OJC/RMA/RPUC

SRA. PREFEITA MARIZA COSTA

C.C/ CÂMARA DOS VEREADORES

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE URUBICI – SC

ANÁLISE DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE URUBICI

Recentemente, chegou ao conhecimento das Instituições que assinam ao final, a minuta da Lei Complementar nº xx proposta pela Prefeita do Município de Urubici - SC, Mariza Costa, que dispõe sobre o “*Parcelamento de Solo para fins urbanos no Município de Urubici e dá outras providências*”.

Considerando o teor da proposta, alguns de seus dispositivos devem ser melhor esmiuçados a fim de se evitar que eventual Lei Complementar esteja eivada de vícios que a tornem objeto de questionamentos judiciais.

Primeiramente, é importante destacar que a Lei nº 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano, subdivide o instituto “parcelamento” em *loteamento* e em *desmembramento*, dependendo da necessidade, ou não, da construção ou modificação de vias de circulação.

A Lei Complementar proposta para o Município de Urubici, prevê em seu artigo 1º, §3º que “na zona rural, será admitido apenas o parcelamento que respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo e na legislação federal e



estadual”. Contudo, vale destacar também que o loteamento de área rural é expressamente vedado pela Lei nº 6.766/79, senão veja-se:

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.

Conforme a lei federal, qualquer parcelamento de solo rural para fins urbanos, portanto, apenas será permitido em zonas específicas, assim definidas no plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Considerando os dispositivos iniciais da Lei Complementar nº XX proposta, está claro que esta integrará o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Urubici. De outro lado, o artigo 3º da LC, que dispõe que “*Somente será admitido o parcelamento do solo, remembramentos e condomínios, para fins urbanos, se localizados na Macrozona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados na lei de uso e ocupação do solo e em lei Municipal do Perímetro Urbano*”, não especifica o que está exatamente definido como Macrozona Urbana e se efetivamente essa projeção de Macrozona Urbana atende aos requisitos mínimos legais.

Acerca desse item, a Nota Técnica nº 02/2016 do INCRA, ao se debruçar sobre a respectiva evolução legislativa sobre a matéria, concluiu também na direção de vedação de parcelamento de imóveis situados em zona rural, da seguinte maneira:

- a) somente é admitido o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social, definidas pela legislação municipal, no contexto de adequado ordenamento territorial e eficiente execução da política urbana;*
- b) é vedado o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora das zonas referidas no item anterior, incluídos na vedação os empreendimentos destinados à formação de núcleos urbanos, sítios de recreio ou à industrialização ...*
- c) a competência para a avaliação da regularidade dos parcelamentos urbanos, aprovação dos respectivos projetos, acompanhamento e fiscalização*



da execução é do poder público municipal e dos órgãos ambientais pertinentes, nos termos da legislação urbanística e ambiental aplicável¹;

Nesse sentido, há precedente do TJ-SC (AI 4005297-13.2019.8.24.0000), fundamentado também no entendimento do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1237893/SP) contra loteamentos clandestinos em zona rural, em prol do interesse na preservação do meio ambiente.

No caso julgado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, foi determinada a imediata paralisação de obras, a colocação de placas no local sinalizando os fatos, bem como a averbação nas matrículas imobiliárias, pois houve violação das normas ambientais pelo empreendedor e o Município não havia concedido autorização para o loteamento.

Ora, mesmo que a situação não tratasse de zona rural, não se pode olvidar que o art. 30 da Lei nº 11.428/2006 veda expressamente a supressão de vegetação primária do Bioma Mata Atlântica para fins de loteamento ou edificação nas regiões metropolitanas e áreas urbanas, aplicando-se também restrições à supressão de vegetação secundária em estágio avançado de regeneração.

Além disso, a proposta de Lei parece olvidar-se dos artigos 11, 12, 17, 30 e 31 da Lei nº 11.428, de 2006 - Lei da Mata Atlântica, bem como do Decreto nº 6.660/2008, que a regulamenta.

Veja-se que o art. 31 da Lei da Mata Atlântica estabelece a necessária obediência do parcelamento do solo em área de vegetação secundária, em estágio médio de regeneração, do bioma, ao Plano Diretor municipal e demais normas aplicáveis, bem como sabe-se das restrições previstas nos §§ 1º e 2º do artigo: nos perímetros urbanos aprovados até 22/12/2006, data de publicação da Lei da Mata Atlântica, só se admite supressão dessa vegetação em caso de empreendimentos que garantam, ao menos, 30% da área com vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio médio de regeneração, ao passo que nos perímetros urbanos delimitados após 22/12/2006, devem garantir ao menos 50%.

O art. 17 da Lei nº 11.428/2006 estabelece compensação obrigatória para corte ou a supressão de vegetação primária ou secundária nos estágios médio ou avançado de regeneração

¹ https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Nota_Tecnica_02_2016_IN_82_INCRA.pdf



do Bioma Mata Atlântica, mesmo nos casos autorizados pela lei, inclusive para fins de loteamento e edificação.

Ainda, o art. 39, parágrafo único, do Decreto nº 6.660/08, que regulamenta a Lei 11.428/2006, **veda expressamente a autorização para parcelamento de solo ou empreendimento que puser em risco a sobrevivência de espécies da flora ou fauna ameaçadas de extinção**, como é o caso dos ecossistemas existentes na região de Urubici, considerando, por exemplo, a Floresta com Araucária – a *Araucaria angustifolia* e o xaxim (*Dicksonia sellowiana*), espécies presentes no município, são ameaçadas de extinção, nos termos da Portaria MMA Nº 443, de 17 de dezembro de 2014.

Também existem restrições às pretensões do Município no art. 65 da Lei nº 4.504/68, Estatuto da Terra, que veda a divisão da propriedade rural em contrariedade ao módulo fiscal, dispondo assim:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

A quantificação do “Módulo Fiscal” de cada município brasileiro está disposta na Instrução Especial nº 20/80, do INCRA. Para o município de Urubici, no Estado de Santa Catarina, o módulo fiscal corresponde a 20 hectares (= 200.000 m²)².

Além dessas oposições, o art. 2º do Decreto nº 62.504/68 cria condições para o desmembramento de imóveis rurais com finalidades diferentes à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, devendo obrigatoriamente se destinar para os fins de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou visar a atender interesses de ordem pública na zona rural, tais como a instalação de estabelecimentos comerciais, industriais ou instalação de serviços comunitários, o que não é o caso observado.

Por fim, ainda que a Lei Complementar proposta traga a obrigação de fiscalização e aprovação municipal para a execução de qualquer parcelamento do solo, em seu artigo 2º, é preciso **definir de que forma será feita a fiscalização, bem como o controle dessa fiscalização** para evitar que qualquer loteamento irregular e clandestino seja executado.

² <https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>



Destaca-se inclusive que há um aumento frequente da ocorrência de loteamentos irregulares de área rural para fins urbanos na região de Urubici, e, conseqüentemente exploração imobiliária ilegal, inclusive em áreas sensíveis, como áreas de entorno de Unidades de Conservação.

Vale lembrar também que, toda atividade de parcelamento do solo deve respeitar os procedimentos abrangidos no artigo 9º, III, da Lei nº 6.938/81 e nas Resoluções nº 001/86 e nº 237/97, do CONAMA, que versam sobre a avaliação de impacto e o licenciamento ambiental de atividades poluidoras ou capazes de degradação ambiental, nos termos do item 20, anexo 1, da Resolução CONAMA no 237/97.

É importante recordar que essa proteção é necessária, também, porque há regiões rurais do Município de Urubici com elevada importância ecológica, a exemplo do “Campo dos Padres”, considerado um *ecótono*, lugar de transição de diferentes ecossistemas, que serve de habitat de grande variedade de espécies vegetais e animais, incluindo mais de 180 espécies de aves, e protege nascentes hídricas que abastecem os rios Canoas, Itajaí e Tubarão.

Portanto, em análise ao projeto de Lei Complementar XX proposto para o Município de Urubici, faz-se necessário uma análise e melhor definição quanto a chamada Macrozona Urbana e seus limites, bem como a forma em que se dará a fiscalização e aprovação da execução dos projetos de loteamento, e o controle dessa fiscalização por parte do Ministério Público e da sociedade civil.

Por fim, uma ressalva deve ser feita ao art. 47 do projeto de Lei Complementar em questão, que admite a ocupação e construção de obras de infraestrutura como rede de distribuição de energia elétrica (inciso I) e vias de circulação devidamente pavimentada (inciso II), tendo em vista que o STJ fixou o Tema 1010, com a seguinte tese:

“Tese fixada – Tema 1010/STJ: Na vigência do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), a extensão não edificável nas Áreas de Preservação Permanente de qualquer curso d’água, perene ou intermitente, em trechos caracterizados como área urbana consolidada, deve respeitar o que disciplinado pelo seu art. 4º, caput, inciso I, alíneas a, b, c, d e e, a fim de assegurar a mais ampla garantia ambiental a esses espaços territoriais especialmente protegidos e, por conseguinte, à coletividade.”



A decisão do STJ, portanto, serve como um balizador a ser adotado nacionalmente, com vistas a evitar futuras tragédias, sendo certo que a própria Lei nº 12.651/2012 está baseada em compromissos com a estabilização do clima. O Tema 1010 trata-se de ponto de equilíbrio para a questão relativa às APPs urbanas.

Assim, pretende-se, com a presente análise, que o projeto da Lei Complementar xx seja revisto pela prefeitura de Urubici, e, se for o caso, submetido ao controle social por meio de discussões com o Ministério Público e com a Sociedade Civil.

Associação de Preservação do Meio Ambiente e da Vida - Apremavi

Observatório de Justiça e Conservação - OJC

Rede Nacional Pró-Unidades de Conservação – Rede Pró UC

Rede de Organizações Não Governamentais da Mata Atlântica - RMA