



### PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

**VETO N.º. 008/2024 – RAZÕES DO VETO À EMENDA ADITIVA N.º. 072/2024 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º. 003/2024, QUE DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES RURAIS, FORA DO PERÍMETRO URBANO, CRIA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – ZUE, E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.**

**AUTORIA: CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

### **1 – RELATÓRIO**

O Veto n.º. 008/2024, de autoria do Exmo. Prefeito Municipal de Aracruz, tem por objeto a Emenda Aditiva n.º. 072/2024 ao Projeto de Lei Complementar n.º. 003/2024, a qual pretende inserir o § 6º ao art. 31 do referido projeto para autorizar a implantação de condomínios de lotes rurais ou parcelamento do solo rural que estejam situados, parcial ou integralmente, nas zonas de amortecimento, caso a implantação do empreendimento tenha se iniciado antes da definição da zona de amortecimento pelo Poder Público.

Consta das razões do veto o seguinte, a Secretaria de Meio Ambiente sugeriu o veto porque, a seu entender, contraria o interesse público e a legislação ambiental vigente, bem como *“a emenda não tem aplicabilidade prática, uma vez que a zona de amortecimento do Parque Municipal de Proteção Integral do Aricanga já existia desde sua criação e não havia ocupações no local na época, conforme comprovado por imagens de satélite”*.

No âmbito jurídico, foram invocados os seguintes argumentos:

- a. O art. 49, parágrafo único da Lei Federal n.º. 9.985/2000 dispõe que *“a zona de amortecimento das unidades de conservação de que trata este artigo, uma vez definida formalmente, não pode ser transformada em zona urbana”*;
- b. O art. 3º da Lei Federal n.º. 6.766/1979 veda o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas rurais;
- c. As Zonas de Amortecimento constituem a área que circunda as Unidades de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições





# *Câmara Municipal de Aracruz*

## ESTADO DO ESPIRITO SANTO

específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade, de modo que a dita emenda também infringiria o art. 225 da Constituição Federal, segundo o qual “*todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado [...]*”.

Então, finalizou afirmando o seguinte: “*por vislumbrar a violação ao artigo 2º e 49 da Lei 9.985/2002, artigo 3º da Lei 6.766/79 e artigo 225 da Constituição Federal, razões mais que plausíveis para que a Emenda Aditiva nº 72 de 2024 seja vetada em sua integralidade*”.

## **2 – MÉRITO**

Em cumprimento ao art. 167 do Regimento Interno desta Casa de Leis, esta relatoria passa à análise do Veto nº. 008/2024, que tem por objeto a Emenda Aditiva nº. 072/2024 ao Projeto de Lei Complementar nº. 003/2024, a qual pretende inserir o § 6º ao art. 31 do referido projeto para autorizar a regularização de condomínios de lotes rurais ou parcelamento do solo rural que estejam situados, parcial ou integralmente, nas zonas de amortecimento, caso a implantação do empreendimento tenha se iniciado antes da definição da zona de amortecimento pelo Poder Público.

O Projeto de Lei Complementar nº. 003/2024, a propósito, dispõe sobre a criação de condomínio de lotes rurais, fora do perímetro urbano, e cria a Zona de Urbanização Específica – ZUE, cujo objetivo, segundo a mensagem nº. 003/20224, “*visa proporcionar diretrizes claras para o desenvolvimento urbano em áreas específicas do território municipal, conciliando-o com a preservação ambiental e o bem-estar dos futuros ocupantes*”.

Mais à frente, inclusive, a dita mensagem também registou que “*outro aspecto relevante da proposta é a previsão da instituição da ZUE para regularização de condomínios de chácaras já existentes, visando a legalização desses empreendimentos e promovendo uma gestão ordenada do território*”.





# *Câmara Municipal de Aracruz*

## ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Logo, percebe-se que o referido projeto de lei tem o escopo de estabelecer normas balizadoras da ocupação e uso do solo rural mediante a regulamentação dos condomínios de lotes rurais, criação da Zona de Urbanização Específica – ZUE e regularização dos empreendimentos já implantados em nossa cidade, estabelecendo a possibilidade de regularização.

A proposição originária, através do “*Capítulo IX – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS*”, dispôs explicitamente acerca da instituição da Zona de Urbanização Específica – ZUE como ferramenta de regularização dos condomínios de lotes rurais ou parcelamentos do solo rural implantados anteriores à aprovação desta lei, nos termos do art. 31, *caput*.

Essa era uma demanda antiga dos cidadãos aracruzeses, o que, inclusive, é de conhecimento do Poder Executivo, tanto que encaminhou a esta Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar nº. 003/2024 com o intuito de atender os anseios da população e pacificar a celeuma jurídica atinente ao parcelamento do solo rural.

Todavia, após a detida análise da proposição, verificou-se a necessidade de aperfeiçoamento a fim de dispor, de forma explícita, a respeito dos empreendimentos já implantados na área rural do município e que, mais tarde, ficaram abrangidos por Zona de Amortecimento – ZA de unidade de conservação municipal, como, por exemplo, na região do Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens.

A respeito disso, o Chefe do Poder Executivo Municipal salientou que o art. 49, parágrafo único da Lei Federal nº. 9.985/2000 veda expressamente a transformação da Zona de Amortecimento em zona urbana, o que, decerto, impediria a criação de Zona de Urbanização Específica – ZUE para fins de regularização desses empreendimentos.

Veja bem, não se ignora a existência do referido dispositivo legal e, conseqüentemente, da vedação prevista em legislação federal. Contudo, há que se ter em mente que, conforme a redação do art. 49, parágrafo único da Lei Federal nº. 9.985/2000, é vedada a transformação da zona de amortecimento em zona urbana “**[...] uma vez definida formalmente [...]**”. Ou seja, o dito dispositivo veda a criação de zona urbana dentro da





# *Câmara Municipal de Aracruz*

## ESTADO DO ESPIRITO SANTO

zona de amortecimento de unidade de conservação a partir do momento em que houve a sua definição ou delimitação formal.

A Lei Federal nº. 9.985/2000, através do seu art. 25, § 2º, previu a possibilidade de definição da zona de amortecimento “*no ato de criação da unidade ou posteriormente*”, como prerrogativa do órgão responsável pela administração da unidade. Porém, compatibilizando essa norma com o art. 49, parágrafo único desse mesmo diploma, fica claro que a proibição de criação de zonas urbanas só vigora a partir do momento em que houver a delimitação formal.

Entendimento diverso a este acarretaria uma profunda e irresistível crise de insegurança jurídica a ser indevidamente suportada pelos proprietários vizinhos às unidades de conservação que, sem a delimitação formal dos exatos limites da zona de amortecimento, ficariam impedidos de explorar os respectivos imóveis e sujeitos à ação arbitrária e à margem da lei do Poder Público.

É essa a situação que se pretende evitar com a emenda aditiva indevidamente vetada. A título de exemplo, após a devida pesquisa no portal de legislação da Prefeitura Municipal de Aracruz, verificou-se que a instituição da Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens foi realizada pelo **art. 4º do Decreto nº. 43.202, de 14/12/2022, in verbis:**

Art. 4º Fica instituída a zona de amortecimento do Parque Natural do Aricanga Waldemar Devens, definida conforme os critérios estabelecidos no Art. 2º, XVIII, da Lei federal Nº 9.985/2000, possuindo área de 4.765,84 ha, perímetro de 51.791,48 metros e raio aproximado de 3 (três) quilômetros, encontrando-se totalmente inserida dentro dos limites do Município de Aracruz, conforme coordenadas e imagens em anexo.

Portanto, denota-se que apenas a partir de desta data, qual seja, 14/12/2022, quando houve a criação da Zona de Amortecimento, é que se tornou vedada a criação de zona urbana dentro da zona de amortecimento do Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens, de modo que, conforme redação da Emenda Aditiva nº. 072/2024,





# *Câmara Municipal de Aracruz*

## ESTADO DO ESPIRITO SANTO

pretende-se autorizar a regularização dos condomínios de lotes rurais e parcelamentos do solo rural que iniciaram sua implantação antes desta data.

Isso se deve ao fato de que, antes da delimitação formal da zona de amortecimento, não há nenhuma vedação legal à criação de zona urbana nas proximidades de unidades de conservação.

A propósito, vale ressaltar que pouco tempo depois da definição da Zona de Amortecimento, o Poder Executivo editou o Decreto nº. 43.363, de 13/01/2023, promovendo redução da mencionada Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens para 4.472 ha, nos termos do seu art. 4º. Por consequência, parece ser óbvio que, particularmente quanto à área suprimida da zona de amortecimento, pode ser autorizada a sua transformação em zona urbana, muito embora ainda esteja nas proximidades da unidade de conservação e vizinha da zona de amortecimento.

Indo além, o Chefe do Poder Executivo argumentou que *“a justificativa para a implantação de loteamento em área de ZA é a sua implantação anterior à criação da ZA, definida por legislação municipal. Todavia, a Lei Federal nº 6766/79 já vedava a pretensão entabulada na Emenda Aditiva por meio do artigo 3º”*.

Depreende-se que o Chefe do Poder Executivo argumentou a ilegalidade da Emenda Aditiva nº. 072/2004 porque esses condomínios de lotes rurais e parcelamentos do solo rural já seriam vedados pela Lei Federal nº. 6.766/1979.

Esse argumento, portanto, não parece ser válido, pois, a rigor, também serviria para impedir a regularização dos condomínios de lotes rurais e parcelamentos do solo rural implantados fora das zonas de amortecimento, ou seja, serviria para inviabilizar a proposta de regularização desses empreendimentos que consta do Projeto de lei Complementar nº. 003/2024.





# *Câmara Municipal de Aracruz*

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Tal argumento, portanto, acarretaria a ilegalidade da iniciativa de regularização de quaisquer condomínios de lotes rurais e parcelamentos do solo rural, pouco importando o local em que inseridos dentro dos limites do município de Aracruz, o que, por óbvio, não parece ser o objetivo do Poder Executivo, já que é o autor da proposição já aprovada por esta Câmara Municipal.

Com isso, entende-se que a Emenda Aditiva nº. 072/2024 está revestida de plena legalidade e constitucionalidade, não afetando a proteção integral do meio ambiente, eis que não se pode prejudicar os proprietários de imóveis limítrofes à unidade de conservação se o órgão responsável pela administração, em que pese a autorização para delimitação formal da zona de amortecimento desde a edição da Lei Federal nº. 9.985, de 18/07/2000, só procedeu com a edição do ato mais de 02 (duas) décadas depois, no que se refere ao Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens.

Quer dizer, não é justo nem tolerável que os proprietários e adquirentes de lotes rurais, atualmente abrangidos, por exemplo, pela zona de amortecimento do Parque Natural Municipal do Aricanga Waldemar Devens, possam ser penalizados com a impossibilidade de regularização dos empreendimentos, autorização genericamente prevista para todos os demais condomínios de lotes rurais e parcelamentos do solo rural na proposição, se o órgão responsável pela administração só procedeu com a delimitação formal da zona de amortecimento (Decreto nº. 43.202, de 14/12/2022) quando os empreendimentos já haviam começado a ser implantados.

Ora, se não havia a delimitação da zona de amortecimento quando do início da implantação do empreendimento, à luz do art. 49, parágrafo único da Lei Federal nº. 9.985/2000, a situação jurídica desses condomínios de lotes rurais ou parcelamentos do solo rural é equivalente a todos os demais empreendimentos que não possuem qualquer impedimento por questões ambientais, como se extrai do art. 4ª do Projeto de lei Complementar nº. 004/2024.

Não é admissível que o particular seja vitimado pela Administração Pública com comportamentos que configurem afronta aos princípios da segurança jurídica e da





# *Câmara Municipal de Aracruz*

## ESTADO DO ESPIRITO SANTO

proteção da confiança legítima, bem como aos vetores da estabilidade, previsibilidade e proporcionalidade constantes do ordenamento jurídico, motivo pelo qual, a despeito das razões constantes do veto, reputa-se que a Emenda Aditiva nº. 072/2024 está em consonância com a Constituição Federal e demais normas legais.

### **3 – VOTO DO RELATOR**

Após análise, esta Relatoria se manifesta pela rejeição do Veto nº. 008/2024, ratificando a constitucionalidade e legalidade da Emenda Aditiva nº. 072/2024.

Aracruz/ES, 10 de outubro de 2024.

**LEANDRO RODRIGUES PEREIRA**

LÉO PEREIRA

Relator



# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 310039003600340039003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **LEO PEREIRA** em **14/10/2024 16:45**

Checksum: **7A5A2EC1BB77F475764CEC9D3DD0757FCFBE44C10D867A0F27A3D6638EDCDD78**

