

Um novo debate sobre construções em margens de rios e riachos

Basta um breve passeio pelas cidades brasileiras para verificar, com frequência, construções em terrenos situados em áreas urbanas consolidadas, mas que estão às margens de cursos naturais d'água, como rios, riachos e córregos.

Esse tipo de ocupação é tradicional em nosso país, mas constantemente gera polêmicas.

Vale considerar que, para a aprovação de projetos a serem construídos próximos a rios, deve prevalecer a faixa de recuo de 15 metros não edificante, exigida pela Lei de Loteamentos (Lei Federal nº 6.766/79, que também dependerá de legislação municipal).

Também é necessário ficar atento para se tais margens podem ou não ser classificadas como APP (as famosas áreas de preservação permanente), gerando um dever de não construção em faixas que, a depender da largura do curso d'água, podem variar de 30 a 500 metros de recuo.

Com isso, parte da polêmica já havia sido resolvida com a edição da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), que, diferentemente da anterior, de 1965, determina sua incidência em áreas rurais e urbanas, ainda que consolidadas.

Nesse sentido, inclusive, há uma relevante quantidade de decisões judiciais pela exigência da proteção mais ampla, mesmo em casos de imóveis urbanos, até mesmo em caso de cursos d'água canalizados.

Contudo, recentemente, o STJ (Superior Tribunal de Justiça) julgou três recursos especiais, apresentados pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina, contra decisões do TJ-SC, com uma característica peculiar: são representativos de controvérsia, com o efeito de a decisão ser aplicável a quaisquer outros processos judiciais, cujo debate tenha por objeto a mesma polêmica jurídica.

O fato gerou no STJ o tema 1010 e, em vista da gravidade do assunto, entidades do setor, como CBIC, AELO e Secovi-SP, pediram para participar dos casos como "amigas da corte", com o objetivo de evidenciar não apenas a razoabilidade da restrição menos severa, tal como consta na Lei de Loteamentos para áreas urbanas já consolidadas, como também para solicitar que, se for mantida a posição de se considerar apenas o Código Florestal, que isso seja feito para novas aprovações, ou seja, sem atingir outras construções que já tiveram



projetos aprovados e realizados, além de propostas que já tenham sido protocoladas antes da definição jurídica a respeito de tal disputa.

Sobre esse tipo de construção, encontrada em todas as cidades brasileiras, a Primeira Seção do STJ entendeu a necessidade de respeito às regras do Código Florestal de 2012, com consequências muito preocupantes para os projetos em análise e para os já edificados e ocupados.

Com o acesso ao teor do acórdão, será possível uma avaliação precisa do conteúdo da decisão e de seus efeitos no tempo e, principalmente, para outras situações idênticas. Mas já se pode alertar para a necessidade de uma investigação caso a caso para a avaliação de eventuais singularidades, comparativamente àquelas objeto do tema 1010, pois a tese fixada só está atrelada a situações idênticas.

Essa decisão ainda não é definitiva, pois cabem recursos. Mas, uma vez mantida, colocará em risco a segurança jurídica de incontáveis projetos e imóveis públicos e privados em todo o território brasileiro.

Por essa razão, é necessário que a sociedade brasileira lute pela aplicação sensata da tese fixada, evitando-se um cenário caótico e extremamente prejudicial à própria sustentabilidade ambiental e ao desenvolvimento econômico.

Quem construiu ou está construindo seguindo as devidas licenças ambientais e urbanísticas deve ficar protegido. E proteger esse indivíduo é proteger a sociedade como um todo!

Por Marcelo Terra, Douglas Nadalini e José Carlos Puoli, sócios no Escritório Duarte Garcia, Serra Netto e Terra

Avaliação coloca em risco construções e projetos já realizados em locais agora considerados desautorizados