

Visão do Direito



Leonardo Roesler

Advogado tributarista e sócio do RCA Advogados

Como o PL 2.159/2021 pode transformar o setor de loteamentos

O Projeto de Lei nº 2.159/2021, que institui a Lei Geral do Licenciamento Ambiental, representa um divisor de águas para a atividade econômica no Brasil, especialmente no setor de loteamentos. A proposta corrige distorções históricas, elimina burocracias e consolida um marco legal moderno e proporcional às demandas do setor. Em um país que carece de regras coerentes e uniformes para viabilizar o desenvolvimento urbano, a aprovação desse projeto significa reduzir entraves legais e estimular a geração de empregos, moradias e infraestrutura em larga escala.

Atualmente, o empreendedor que busca licenciar um loteamento depara-se com um emaranhado normativo disfuncional. Há estados com exigências próprias, municípios com procedimentos distintos e a utilização de resoluções do Conama como principal referência, mesmo sem hierarquia legal. Um loteamento aprovado em Santa Catarina pode enfrentar exigências completamente diferentes em Minas Gerais, ainda que se trate do mesmo projeto. Essa insegurança jurídica gera atrasos que, por vezes, inviabilizam a execução. Não é raro que um licenciamento leve entre dois e quatro anos, um tempo incompatível com o ciclo econômico de qualquer empreendimento.

O PL 2.159/2021 busca romper com esse modelo fragmentado ao instituir regras nacionais, conferindo segurança jurídica

e coerência regulatória. O texto estabelece prazos objetivos para a manifestação de órgãos como Iphan, Funai e ICMBio, que terão 30 dias, prorrogáveis por mais 15, mediante justificativa, para se posicionar. A ausência de resposta não suspenderá o processo, evitando o atual cenário em que o silêncio administrativo indefinido paralisa projetos importantes. Esse ponto é central para o setor de loteamentos, cuja complexidade exige sincronia entre o licenciamento ambiental, a aprovação urbanística e a regularização fundiária.

Outro avanço significativo é a introdução da Licença por Adesão e Compromisso (LAC), uma modalidade simplificada, com base em critérios técnicos pré-estabelecidos, voltada para empreendimentos de baixo e médio impacto. Com isso, muitos projetos urbanos consolidados estarão dispensados da exigência do modelo trifásico tradicional. A lógica é técnica: quanto menor o impacto, mais simples o licenciamento. Essa proporcionalidade, aliada ao controle por auditoria e fiscalização por amostragem, permite que o Estado concentre seus esforços nos casos mais sensíveis, sem sufocar a atividade privada.

A proposta também trata das atividades consideradas de baixo risco, que poderão ser dispensadas de licenciamento, como obras de manutenção em áreas já licenciadas, intervenções emergenciais e serviços

públicos essenciais. No contexto dos loteamentos, isso significa desburocratizar a execução de obras complementares — como drenagem, pavimentação, redes elétricas e saneamento — frequentemente postergadas por exigências desnecessárias em áreas já urbanizadas.

Importante esclarecer: o PL não elimina controles ambientais. Ele mantém as exigências legais para a supressão de vegetação nativa, a outorga de uso de recursos hídricos e as obrigações previstas no Código Florestal. A proposta não representa uma flexibilização irresponsável, mas sim, uma racionalização. Permite previsibilidade e respeito ao meio ambiente com proporcionalidade. O foco é a eficiência regulatória — não a omissão do dever de proteger.

O déficit habitacional brasileiro supera 5,8 milhões de moradias. Parte expressiva dessa lacuna está localizada em regiões com oferta de solo, mas travadas por procedimentos licenciatórios disfuncionais. Ao tornar o licenciamento mais ágil, o PL 2.159/2021 viabiliza a entrega de moradias legais, urbanizadas e regulares. Isso reduz ocupações irregulares, mitiga impactos ambientais não controlados e promove cidades planejadas. Além disso, estimula o crédito, atrai investidores e fortalece o setor.

Do ponto de vista econômico, o setor da construção civil representa cerca de 7% do PIB nacional e emprega mais de 8 milhões

de pessoas. Loteamentos respondem por uma parcela significativa dessa engrenagem, movimentando toda a cadeia da construção e do comércio. A insegurança no licenciamento gera um custo oculto bilionário. Com regras claras e proporcionais, estima-se que o setor imobiliário possa crescer até 15% ao ano, segundo projeções da Cbic.

O texto já foi aprovado na Câmara dos Deputados e encontra-se em fase final de deliberação no Senado Federal, com tramitação conjunta na Comissão de Meio Ambiente (CMA) e na Comissão de Agricultura e Reforma Agrária (CRA). Os senadores Tereza Cristina e Confúcio Moura, relatores da matéria, apresentaram parecer favorável, com ajustes técnicos resultantes do diálogo com o setor privado. A expectativa é que o projeto seja votado ainda este mês. Em caso de alterações, retornará à Câmara para análise definitiva.

A aprovação do PL 2.159/2021 deve ser compreendida como um pacto entre Estado, mercado e sociedade. O Brasil precisa superar a lógica do “não pode” e avançar para o modelo do “pode, desde que com responsabilidade”. O empreendedor brasileiro, especialmente o do setor de loteamentos, é parte da solução para o déficit urbano — e não seu vilão. Cabe ao Legislativo garantir as condições legais para que esse setor produza com segurança e responsabilidade. O momento é agora. O país não pode mais esperar.

Visão do Direito



Andressa Romero

Especialista em direito de família e sucessões, planejamento matrimonial, patrimonial e sucessório.

Consultório Jurídico**Quais são os impactos do Novo Código Civil no direito de família e sucessões?**

O Código Civil brasileiro, embora ainda possa ser considerado jovem, com pouco mais de 20 anos de existência, há muito tempo já não acompanha a velocidade das transformações sociais, tecnológicas e até mesmo jurisprudenciais ocorridas nesse período.

No âmbito do direito de família, a reforma busca introduzir mudanças significativas que, em sua maioria, consolidam entendimentos já pacificados. Uma das alterações de maior destaque é a ampliação do conceito de família e o reconhecimento explícito da socioafetividade

— ou seja, vínculos familiares formados por laços afetivos passam a ter previsão expressa.

As mudanças no direito das sucessões, por sua vez, promovem alterações profundas nos institutos afetos à matéria, buscando agilizar e adaptar a sucessão às novas realidades familiares e digitais.

A proposta mais polêmica, sem sombra de dúvidas, é a alteração da ordem de vocação hereditária, especialmente a retirada da concorrência do cônjuge/companheiro na herança. Pela regra atual, o cônjuge ou companheiro sobrevivente concorre com os descendentes ou ascendentes, além de ser considerado herdeiro necessário.

A proposta de reforma elimina por completo o direito de concorrência sucessória do cônjuge ou convivente com descendentes e ascendentes. Em outras palavras, se o

falecido deixar filhos, o cônjuge (ou parceiro em união estável) não mais receberá quota da herança, limitando-se aos bens que já lhe cabem por meação — caso o regime de bens da união assim determine — ou ao que for deixado por testamento.

Outro ponto abordado pelo PL 4/2025 são as novas regras sobre indignidade e deserção, cujas hipóteses foram atualizadas e ampliadas. Chama a atenção a inclusão do desamparo material e do abandono afetivo voluntário entre as causas de deserção. O texto prevê, ainda, que o excluído, além de perder o direito à herança, perderá também o direito de ser beneficiário de seguro de vida ou pensão por morte do falecido.

Uma mudança significativa e com potencial para gerar grande impacto é a fixação do prazo prescricional de cinco anos para que

um herdeiro reclame seu direito à herança. O texto fixa que o prazo começa a fluir da abertura da sucessão (data da morte), em contraste com o texto atual do Código e com a jurisprudência, que admitem o prazo de 10 anos, também a partir da morte.

A esperança dos reformistas é que o resultado da tramitação no Congresso Nacional preserve as inovações necessárias à evolução do direito privado. Já os críticos esperam que o parlamento corrija eventuais excessos ou impropriedades. De toda forma, a atualização do Código Civil e sua capacidade de responder às demandas da sociedade contemporânea não podem ser vistas como tema de pequena importância, sendo certo que a discussão em si já cumpre o importante papel de promover reflexão sobre o texto legal vigente.