

JUSTIFICATIVA

PL 0084-2001

Tendo em vista a obrigação que carrega a Prefeitura Municipal de São Paulo de fiscalização da execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos a elas correlatos; considerando que todo proprietário imobiliário, seja ele pessoa física ou jurídica, portador de título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis tem a responsabilidade da manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do seu imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como, lhe é imputada a observância do Código de Obras e Edificações e legislação municipal correlata, deve o último ser orientado por profissional, habilitado naquilo que concerne a boa manutenção de sua propriedade, bem como, resguardar-se administrativa, civil e criminalmente com um laudo técnico firmado por pessoa reconhecidamente competente pela administração pública, mormente quando compartilha de um espaço condominial aonde detenha unidade autônoma.

Visa o presente projeto obrigar aos proprietários de unidades condominiais residenciais ou comerciais, a proceder a manutenção das partes externas do condomínio em que estão inseridas as suas propriedades. Referida manutenção está relacionada não só ao caráter estético dos imóveis, mas também, a segurança a que devem submeter-se.

Sob o ponto de vista jurídico, a matéria enfocada encontra-se na alçada do poder de polícia administrativa, como prelaçiona o Douto Jurista Hely Lopes Meirelles: **"... a polícia das construções se efetiva pelo controle técnico-funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo a sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade, expressos nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano ..."**

...

"... O regulamento das construções urbanas, ou seja, o Código de Obras e normas complementares, deverá estabelecer minuciosamente os requisitos de cada modalidade da construção (residencial, comercial, industrial etc.), objetivando a segurança, a higiene, a funcionalidade e a estética da obra, em harmonia com a planificação e o zoneamento da cidade. Dentre as exigências edilícias, são perfeitamente cabíveis as que se relacionam com a solidez da construção, altura, recuos, cubagem, aeração, insolação, coeficientes de ocupação, estética das fachadas e demais requisitos que não contrariem as disposições da Lei Civil concernentes ao direito de construir."(in "Direito Municipal Brasileiro"- 6ª Edição, Malheiros ed., págs. 351/352).

Aliás, disciplinando assunto semelhante existe em nosso ordenamento jurídico a Lei nº 10.518/88, que dispõe sobre a obrigatoriedade de se pintarem ou lavarem as fachadas dos prédios visíveis dos logradouros públicos, no mínimo a cada cinco anos, de modo a ostentarem adequadas condições estéticas; entretanto não esgota assunto de tanta importância.

O objetivo precípuo do presente projeto não é de forma alguma responsabilizar proprietários pelo tão popular Crime de Dano de que são vitimados com a atuação ilícita dos pichadores. Entretanto, não pode a administração pública deixar ao critério de cada particular qual o momento oportuno para limpar sua propriedade, caso em que, a sociedade correria o risco de manter-se imersa em poluição visual indefinitivamente. No mais, condomínios habitados ou desocupados devem ter a

obrigação de manter segurança ostensiva que não permita o ingresso de meliantes nas suas dependências que, inacreditavelmente, conseguem atingir até trinta níveis de andares para suas atuações desrespeitosas. O desgaste natural dos bens imobiliários é responsável por situações caóticas que chegam à morbidez dos desabamentos causando, em alguns casos, óbito de pedestres. Obras inacabadas também são um exemplo dos problemas de uma cidade das proporções de São Paulo, que colocam em risco a higiene, a segurança, e a limpeza visual e material a que todos temos direito.

É princípio fundamental do Direito Público que, o interesse social coletivo prevaleça indiscutivelmente sobre o do particular, que, se tem seu direito de propriedade garantido constitucionalmente, precisa ter o seu dever legal de manutenção da propriedade regulamentado de forma adequado.

Assim, esta propositura tem sustentáculo no artigo 13, incisos I e XX; artigo 37, *caput*, e, artigo 148, inciso V c/c o artigo 149, inciso I todos da Lei Orgânica do Município.

Nessa consonância por versar o presente projeto de lei sobre o Código de Obras e Edificações, e em razão de obrigatoriedade legal nos termos do artigo 41, inciso VII da Lei Orgânica do Município, mister se faz a convocação de no mínimo duas audiências públicas durante sua tramitação por esta Casa.

A Lei nº 10.518/88, hoje inserida em nosso ordenamento jurídico consolidado, não exige acabamento de construções e sequer a finalização das obras de manutenção de fachadas; preocupa-se apenas com uma limpeza superficial; o presente projeto só acrescentará de forma positiva a boa aplicação das normas já em vigor.

PAULO FRANGE
Vereador