

## PARECER Nº 42/2001 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 389/00.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador Antonio Goulart, que visa regulamentar a reserva de áreas verdes em lotes urbanos.

De acordo com a propositura, os proprietários de lotes situados na mesma quadra fiscal poderiam atender às exigências construtivas referentes à reserva de área livre de pavimentação, destinada à manutenção das condições naturais de absorção das águas pluviais no lote, constante do Capítulo 10, da Lei n. 11.228/92 (Código de Obras e Edificações), em lote distinto daquele objeto de obras ou reforma na edificação, obedecidas as condições que especifica.

Fixa, ainda, prazo de 90 dias após a aprovação para a implementação do projeto paisagístico dispensado à área reservada à absorção natural das águas pluviais, sob pena de suspensão do alvará de aprovação e execução do projeto de construção ou reforma, bem como multa diária de 200 UFIR para a utilização da área de forma diversa daquela preconizada.

O projeto cuida de matéria atinente ao Código de Obras e Edificações.

De fato, segundo Hely Lopes Meirelles a polícia das construções efetiva-se "pelo controle técnico-funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade da obra segundo a sua destinação...O regulamento das construções urbanas, ou seja, o Código de Obras e normas complementares, deverá estabelecer minuciosamente os requisitos de cada modalidade de 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", Ed. Malheiros, 6ª ed., pág. 352).

Todavia, a sistemática que se visa criar contraria o espírito da legislação em vigor.

De fato, dispõe o Código de Obras, em seu Capítulo 10, item 10.1.5, que:

"10.1.5 - As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

a) reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno livre de pavimentação ou construção;

b) construção de reservatório ligado a sistema de drenagem".

Objetiva a lei que cada imóvel tenha 15% de sua área destinada a propiciar o aumento da infiltração da água da chuva. E essa área deve existir em cada lote, de modo a permitir uma absorção uniforme e bem distribuída. A proposta, portanto, choca-se com a razão de ser do dispositivo legal, na medida em que permite a concentração de tais áreas em um único terreno, inclusive distante dos demais lotes de um mesmo proprietário, dificultando o pacífico esgotamento das águas.

Ressaltamos que, em se tratando de terrenos contíguos, o ordenamento jurídico em vigor já permite, por via oblíqua, solução semelhante à da propositura. Referimo-nos ao instituto do remembramento, mencionado no art. 1º, da Lei n. 9.413/81, como a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes, devendo constar a alteração de averbação no Registro de Imóveis (art. 28, da Lei Federal n. 6.766/79). Assim, dentro da área deste novo lote, constituído por uma unidade com diversas confrontações e matrícula, deverá estar localizada a área mínima de 15% de terreno livre de pavimentação ou construção (Capítulo 10, item 10.1.5, Código de Obras e Edificações).

Por fim, o art. 2º do projeto, ao determinar a criação de um cadastro pelo órgão competente, de consulta prévia obrigatória pelo setor responsável pela aprovação de projetos e de fiscalização, cuida de normas atinentes à organização administrativa, que segundo Odete Medauar, englobam, exemplificativamente, preceitos relativos à "divisão em órgãos, vínculo entre órgãos, distribuição de competências entre os órgãos, administração

direta, administração indireta etc. " (in "Direito Administrativo Moderno", Ed. RT, 2ª ed., pág. 31), assuntos que a Lei Orgânica reserva à iniciativa legislativa privativa do Sr. Prefeito, nos termos do art. 37, parágrafo 2o, inciso IV c/c art. 69, XVI.

Resulta daí violado o princípio constitucional da independência e harmonia entre os poderes.

Pelo exposto, somos

PELA ILEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, em 27/3/01.

Arselino Tatto - Presidente

Laurindo - Relator

Alcides Amazonas

Celso Jatene

Gilson Barreto

Humberto Martins

Jooji Hato

Salim Curiati

Vanderlei de Jesus