

PARECER 1103/1999 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PL 403/1998.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador Toninho Paiva, que dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação de apólice de seguro para a garantia do total término da obra, quando do ingresso do pedido de Alvará de Aprovação para projetos de unidades habitacionais horizontais ou verticais, a serem comercializadas antes ou durante sua construção. O projeto recebeu parecer pela legalidade da Comissão de Constituição e Justiça (fls. 8/10), retornando agora, para nova manifestação, tendo em vista o requerimento de fl. 11, do Presidente da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, solicitando pronunciamento quanto a versar ou não a proposta sobre matéria de Código de Obras e portanto sujeita ao quórum de maioria absoluta para aprovação.

O texto da propositura tem por objetivo vincular a expedição de Alvará de Aprovação à apresentação de uma apólice de seguro, cuja existência é determinada por um dispositivo de lei federal, criando, assim, um mecanismo na esfera municipal para fiscalizar sua obediência. Não se trata, portanto, de assunto materialmente afeto ao Código de Obras. Como ensina 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, sob o ponto de vista formal, e por cautela, nada obsta considere-se o dispositivo proposto como inserto genericamente no âmbito da polícia das construções, eis que a Lei n. 11.228/92, Código de Obras e Edificações de fato exige para a expedição do referido Alvará, a apresentação da documentação referente ao imóvel; peças gráficas e descritivas do projeto e levantamento topográfico da área.

Dessa forma, concluímos pela ratificação do parecer de fls. 8/10, no que diz respeito à legalidade do PL, retificando-o quanto à fundamentação legal na Lei Orgânica do Município (art. 13, I e XX; art. 37, "caput" e art. 160, IV e VIII); quanto à obrigatoriedade da convocação de pelo menos duas audiências públicas durante a tramitação do projeto pela Câmara (art. 41, VII, LOM), bem como quanto à necessidade do voto da maioria absoluta dos membros da Câmara para a sua aprovação (art. 40, parágrafo 3o, II, LOM).

Pelo exposto, com as observações supra, somos
PELA LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, em 28/9/99.

Roberto Trípoli - Presidente

Brasil Vita - Relator

Arselino Tatto

Eder Jofre

Luiz Paschoal