



PARECER

Nº 3931/2013¹

- PU – Política Urbana. Código de Obras. Alteração da legislação municipal para concessão de "habite-se" parcial e regularização de obras irregulares. Considerações.

CONSULTA:

A Câmara de Vereadores encaminha para exame de constitucionalidade e legalidade os Projeto de Lei Complementar nº 04 e nº 05 de 2013, sendo o primeiro de iniciativa do Prefeito e o segundo de iniciativa de Vereador.

O PLC nº 04/2013 altera o Código de Obras do Município para prever a possibilidade de concessão de "habite-se" parcial nas situações que especifica.

O PLC nº 05/2013 também altera o Código de Obras mas para estabelecer a regularização de obras que estejam irregulares por período superior a um ano.

RESPOSTA:

Ambos os Projetos não apresentam vício de iniciativa, pois mesmo o PLC apresentado por Vereador não usurpa função do Executivo, eis que trata de alteração pontual na Legislação urbanística do Município. Embora eventual aprovação do PLC nº05/2013 tenha repercussões incomensuráveis, perpetuando a irregularidade no Município, não se pode dizer de ante mão, do ponto de vista jurídico, que se trata de alteração drástica na Política Urbana. Tal conclusão dependeria de uma análise do ponto de vista urbanístico, o que foge ao escopo desta Consultoria

¹PARECER SOLICITADO POR EDUARDO HENRIQUE BORGES ASSESSOR DE CONTROLE INTERNO / SERVIÇO DE CONTR - CÂMARA MUNICIPAL (UNAÍ-MG)



Jurídica. Havendo dúvida, opinamos pela constitucionalidade da iniciativa, já que a regra geral é da iniciativa comum.

O PLC nº05/2013, embora sem vício aparente de iniciativa, não merece ser aprovado, pois atenta contra o interesse público e está fundamentado em falsa premissa. O PLC se ampara no artigo 1.302 do Código Civil, que tem a seguinte redação:

"Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho".

Ora, o fato de o proprietário não reclamar contra seu vizinho não gera direito contra a Administração Pública. O Código Civil regulou neste artigo as relações privadas entre vizinhos e não a relação do particular contra a Administração. Veja-se que o próprio Código Civil faz a ressalva, o proprietário deverá respeitar, além dos vizinhos, os regulamentos administrativos:

"Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos".

Logo, a aprovação do PLC permitirá que toda a irregularidade no Município que perdure mais de um ano esteja "automaticamente" regularizada.

Já no que diz respeito ao PLC nº 04/2013 e à Emenda Parlamentar apresentada, não observamos qualquer óbice à sua aprovação. Do ponto de vista jurídico, não há impedimento à concessão de "habite-se" parcial se o mesmo imóvel possui edificações distintas ou uma mesma edificação com usos independentes. A emenda parlamentar não alterou o conteúdo do PLC, mas apenas lhe emprestou uma redação



mais clara.

Em síntese, podemos concluir que não há vício formal quanto aos Projetos de Lei Complementar apresentados, não merecendo, contudo, aprovação o PLC nº 05/2013, que perpetua a irregularidade no Município e se fundamenta em falso entendimento de dispositivo do Código Civil.

É o parecer, s.m.j.

Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues
Consultor Técnico

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2013.