

Controle e fiscalização do uso do solo e das construções urbanas

Importante atribuição do Poder Executivo Municipal, destinada a promover o cumprimento das funções sociais da cidade e seu desenvolvimento com sustentabilidade econômica e ambiental, essa espécie de controle analisa tanto os aspectos urbanísticos gerais como os estruturais e funcionais das edificações. Seu objetivo é assegurar que estas se integrem em harmonia com o tecido urbano, respeitando as densidades e tipologias construtivas definidas no planejamento e ordenamento territorial. No âmbito do processo de licenciamento urbanístico, verifica-se o cumprimento das regras de ordenação do uso e ocupação do solo, especialmente dos parâmetros contidos na Lei de Zoneamento e congêneres, bem como a melhor destinação dos espaços, segundo os ditames do interesse público. Quanto aos aspectos estruturais e funcionais específicos, busca-se garantir que as edificações sejam seguras e salubres para as pessoas e para o meio ambiente.

O exercício dessa modalidade de poder de polícia administrativa se concretiza por meio da exigência imposta a todos, sem distinção, de prévia aprovação pelo Município de qualquer intervenção nas edificações (construção, demolição ou reforma) ou início de atividades (comerciais, industriais, recreativas, etc.), por meio do licenciamento, da expedição do alvará de construção ou de funcionamento, e também por fiscalizações durante a execução das obras e após a conclusão destas (“habite-se”).

Constatada a ocorrência de obra ou estabelecimento clandestino (sem prévia licença) ou irregular (em desconformidade com a licença expedida), cumpre ao Poder Executivo Municipal embargá-los, isto é, ordenar a paralisação dos trabalhos e/ou das atividades que se desenvolvam no local e proceder à demolição compulsória e/ou encerramento definitivo do uso vedado, nos casos em que não for possível sua regularização. Eventuais medidas acautelatórias, como a interdição sumária, podem ser tomadas quando constatado risco iminente à segurança pública. No entanto, todas as decisões da Administração devem encontrar amparo em lei (em geral, no Código de Obras e no Código de Posturas do Município), além de serem tecnicamente motivados. O atributo da presunção de legitimidade de que gozam tais atos tem por efeito *inverter o ônus de ir a juízo*, que passa a ser atribuído ao particular aparentemente irregular. Vale lembrar que nenhuma sanção poderá ser aplicada sem a observância do *devido processo administrativo*, com direito à ampla defesa e ao contraditório.

A aplicação de medidas regularizadoras ou sancionadoras não é aleatória. Além dos Estudos de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança (previsto nos artigos 36 a 38 da Lei n.

10.257/2001 - Estatuto da Cidade), a presença de *interesse social* no caso concreto pode contribuir para a definição da melhor solução jurídica. O “interesse social”, evidenciado pela ocupação por população de baixa renda ou outros grupos sociais vulneráveis, é espécie de *cláusula geral urbanística* consolidada pela Lei 11.977/2009, a permitir a flexibilização de determinados parâmetros e índices urbanísticos (como os de uso e ocupação do solo), para regularização fundiária. Enquanto o Estatuto da Cidade estipula, entre os instrumentos político-jurídicos do art. 4º, V, as *Zonas Especiais de Interesse Social* (alínea ‘f’), o segundo diploma indica a possibilidade de *regularização fundiária de interesse social*, nos seguintes termos:

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

(...)

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social

Sobre a matéria, disponibilizamos o parecer da [Consulta n. 017/2013](#), elaborada diante do questionamento formulado pela 8ª Promotoria de Justiça de Guarapuava, sobre caso de edificação executada sem alvará e que avançava sobre faixas não edificáveis de recuo obrigatório. Constatou-se durante as investigações a inexistência de ameaça ao direito à moradia digna, a falha do Município em seu dever de fiscalização e controle das edificações urbanas, utilizando-se este ainda do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, não hábil para solucionar o caso concreto. O entendimento exarado pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo foi no sentido da impossibilidade de regularização da obra, propondo a demolição de sua parcela irregular, sob pena de comprometimento da qualidade da cidade e da mobilidade urbana. Ajuizada a respectiva [Ação Civil Pública n. 0007892-89.2013.8.16.0031](#), o Ministério Público do Estado do Paraná já logrou o [deferimento do pedido liminar](#) para suspensão das obras e da atividade de comercialização das unidades do empreendimento.

Para mais informações visite o nosso Portal: www.urbanismo.caop.mp.pr.gov.br

Equipe do CAOPJ-HU

Centro de Apoio das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo

R. Marechal Deodoro, 1028, 6º andar - Centro - Curitiba (PR) - CEP 80.060-010 - Tel.: (41) 3250-4874

e-mail: urbanismo@mp.pr.gov.br

site: www.urbanismo.caop.mp.pr.gov.br