



Campo Largo, 03 de maio de 2010.

Ofício nº 201/2010

Exmo. Sr. Presidente

Vimos através do presente, em atendimento ao expediente protocolado em 13/04/2010, Ofício nº 107/10, prestar informações a V. Exa. e aos demais pares dessa Colenda Câmara Municipal, referentes ao requerimento que questiona a base legal para a exigência do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO e Certidão de Registro de Imóveis com a referida averbação da edificação.

Inicialmente, imprescindível se faz o destaque de que a Constituição Federal de 1988, nos termos do que preceitua o artigo 30, inciso VIII, delega ao poder público municipal a responsabilidade pelo ordenamento territorial, planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

A Carta Magna também estabelece no artigo 182, “caput”, que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade **e garantir o bem-estar de seus habitantes**. Por sua vez, o parágrafo 1º desse dispositivo legal estabelece que o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, para municípios com mais de 20 (vinte) mil habitantes é o Plano Diretor, devidamente aprovado pela Câmara de Vereadores.



EXMO. SR.
SÉRGIO SCHMIDT
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
NESTA.

127



Saindo da base constitucional e avançando para o arcabouço legislativo municipal, destaca-se que o Município de Campo Largo possui um Plano Diretor aprovado através da Lei nº 1812/05, bem como, diversas leis que o complementam, tais como a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei nº 1.963/07), Código de Obras (Lei nº 1815/05), Código de Posturas (Lei nº 1823/05), dentre outras leis que compõem todo o instrumental da política urbana do município.

Todo o complexo de dispositivos acima referidos, desde a base constitucional até a legislação e regulamentos de nível municipal, estabelecem ao poder executivo municipal competência e o poder-dever de fiscalizar e impor aos cidadãos o cumprimento das leis. Dessa forma, a Administração Pública é dotada do chamado “Poder de Polícia”, termo de acepção administrativa, que tem como fundamento o Princípio da Supremacia do Interesse Público sobre o Interesse do Particular. Destarte, deve-se a essa importante função a prerrogativa de exigir do cidadão o cumprimento das normas de caráter urbanístico.

Corroborando com o que acabamos de afirmar, destacamos que o próprio Código Civil Brasileiro, representado pela Lei Federal nº 10.406/02, ao tratar do Direito de Construir (Livro III, Título III, Capítulo V, Seção VII), afirma que:

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

Portanto, é evidente que o poder executivo municipal possui competência e dever de ordenar, autorizar e fiscalizar o desenvolvimento urbanístico de seu território, principalmente no que tange ao direito de construir.

Dito isso e já respondendo ao questionamento desse Legislativo Municipal, esclarecemos que toda edificação, em lote urbano ou rural, deve inicialmente possuir um projeto arquitetônico elaborado por profissional competente, o qual deve necessariamente ser aprovado pelo departamento técnico da municipalidade, nos termos da legislação vigente, obedecendo dentre outros requisitos, taxa de ocupação, recuos, gabarito, dentre outros.

Após a aprovação do projeto, a municipalidade expede um Alvará de Construção que autoriza o início da edificação e depois de finalizada a construção, o poder público realiza a fiscalização para verificar se a obra foi realizada conforme o projeto aprovado pelo município, expedindo para tanto o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra – CVCO, tradicionalmente chamado de “habite-se”, apesar deste ser mais específico, pois destinado a habitação.





Vale destacar que a municipalidade possui o poder-dever de efetuar o controle da legalidade urbanística, e o faz em três momentos distintos: o primeiro momento se dá na aprovação do projeto arquitetônico; o segundo ocorre durante a execução da obra, quando fiscaliza se a mesma obedece ao que foi aprovado e, por fim, na expedição do CVCO, quando verifica se a obra obedeceu ao projeto aprovado, estando apta a ser utilizada.

Ocorrendo irregularidades, em qualquer fase de uma edificação, o poder público possui o dever de reprimir, seja administrativamente, seja judicialmente. Na esfera administrativa, pode determinar a aplicação de multa, o embargo e paralisação da obra, obrigando o dono da edificação regularizar sua construção.

Na hipótese da ocorrência de irregularidade que não seja passível de regularização, a administração pública pode se utilizar de instrumentos jurídicos, dentre os quais, a ação demolitória.

O professor JOSÉ AFONSO DA SILVA, grande constitucionalista brasileiro e uma das maiores autoridades em Direito Urbanístico do nosso país, em sua obra "Direito Urbanístico Brasileiro"¹, discorrendo sobre o CVCO e "habite-se", assim nos ensina:

"57. O auto de conclusão será requerido por ocasião da conclusão da obra. É mais abrangente que o "habite-se", porque se aplica a qualquer construção, mesmo àquelas não destinadas a habitação.

*58. Sua função é verificar a posteriori o cumprimento das exigências edilícias e urbanísticas relativamente à execução da obra. **Sua outorga presume essa observância e indica que a edificação recebeu uma atestação pública de idoneidade para o uso específico a que se destina, e para tanto pode ser ocupada. Sem o auto de conclusão essa ocupação será ilegal, sujeitando-se a sanções.**"(grifei e destaquei)*

Assim, quando o cidadão solicita a concessão de Alvará de Licença para Funcionamento de uma atividade, além da verificação na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, da possibilidade de se permitir o funcionamento daquela atividade, dentre outros documentos, também deve a administração pública exigir o CVCO. Sem tais exigências, tornam-se visíveis atos administrativos de ilegalidade, irresponsabilidade e omissão por parte do Poder público.

Enfatiza-se que o agente público que fornece um Alvará de Funcionamento de uma atividade sem a existência do CVCO incorre em



¹ SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro, 5ª ed., Ed. Malheiros, São Paulo, pag. 456.



improbidade, pois através dessa atuação ilegal viola todo um arcabouço legislativo que disciplina as regras edilícias e urbanísticas.

Por fim, esclarecemos que a administração municipal está ciente das dificuldades encontradas por aqueles que pretendem obter o Alvará de Funcionamento em imóveis em situação irregular, especialmente pela inexistência do CVCO. Frente tais situações, o município vem fornecendo Alvará de Funcionamento Provisório, pelo prazo de 90 (noventa) dias, proporcionando ao contribuinte a possibilidade de regularização do imóvel.

Quanto à averbação da construção no Registro Imobiliário, além de ser uma garantia ao proprietário, valorizando seu imóvel, constitui uma exigência da Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), preconizada em seu artigo 167, inciso II.

Portanto, são estas as informações que tínhamos para o momento, ficando a disposição desse Legislativo Municipal para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente.

EDSON BASSO
Prefeito Municipal