



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO**  
"Palácio Moisés Viana"  
Unidade Central de Controle Interno

**PARECER de CONTROLE Nº 025/2009**

**ENTIDADE SOLICITANTE: Secretaria de Planejamento**

**FINALIDADE: Legalidade sobre construção de imóvel**

**ORIGEM: Processo nº 3062/2009.**

**DA PRELIMINAR:**

No cumprimento das atribuições estabelecidas nos Arts. 31 e 74 da Constituição Federal e na Lei Municipal nº 4.242, de 27/09/2001, e demais normas que regulam as atribuições do Sistema de Controle Interno, referentes ao exercício de controle prévio e concomitante dos atos de gestão, cumpre-nos lembrar que a presente consulta deve vir instruída *com parecer do Órgão de Assistência Técnica ou Jurídica da autoridade consulente*, conforme orientação do Tribunal de Contas do Estado, a fim de dar subsídios à manifestação desta Unidade de Controle. Visando a orientação do Administrador Público, mencionamos, a seguir, os pontos anotados no curso dos exames que entendemos conveniente destacar, lembrando ainda que, por força regimental, a *resposta à consulta não constitui pré-julgamento de fato ou caso concreto* (Regimento Interno – UCCI – Decreto 3.662/03).

**DOS FATOS:**

Ocorre que chegou a esta Unidade de Controle Interno, para manifestação, o Processo nº 3062/2009, de 16/04/2009, encaminhado pela Secretaria de Planejamento, do Departamento de Plano Diretor, cujo teor está relacionado à solicitação da contribuinte CLÁUDIA FERREIRA FALCÃO sobre possíveis irregularidades na construção de um imóvel lindeiro ao seu.

Para tanto, junta fotografias, documentação pessoal, comprovação de regularidade fiscal junto aos órgãos Municipais e ficha cadastral dos imóveis junto à Prefeitura.

Foi enviado ao local da obra, pela SEPLAMA, um fiscal que fez a vistoria, onde se evidenciou:

*"Em 10-09-2009- foi vistoriado o local e constatou-se a existência da sacada na planta baixa superior e existência de tijolos de vidro na divisa do lindeiro..."*

*“Em 16/09/09- informo que a obra está concluída.”*

Foi questionado pela Requerente, e encaminhado a esta Controladoria, mais especificamente à Assessoria Jurídica, a seguinte consulta:

*“2º) se existe previsão de distância para construção da sacada entre os imóveis, pois a requerente pretende levantar o muro demarcatório do terreno e acarretará em obstrução parcial da luz no imóvel vizinho.”*

Num segundo momento, sobre o tema, veio, dentro dos autos, manifestação da Arquiteta Sibebe Barbosa Rosadilla (Fl. 16):

*“Informamos que a abertura de tijolos de vidro e a sacada **não constam no projeto aprovado** e que não há no Código de Obras Municipal, uma distância mínima entre imóveis para a construção de sacadas. O executante da obra em desacordo com o projeto aprovado será notificado a regularizar o projeto com as modificações necessárias para aprovação. Caso alguma modificação não possa ser aprovada, esta deverá ser demolida.”*

Por fim, a Chefia da Unidade Central de Controle Interno determinou a manifestação desta Assessoria Jurídica, haja vista a consequente manifestação da Procuradoria Jurídica, omitindo-se de suas atribuições, no que tange a consultas sobre interpretação da legislação, principalmente pelo excesso de prazo decorrido da consulta da contribuinte, prejudicando, assim, uma definição eficiente do processo por parte da Administração. Eis a manifestação daquela Procuradoria:

*“Face ao notificado pela Contribuinte Cláudia Ferreira Falcão, esta Procuradoria entende que deve ser realizado pela Fiscalização de Obras, uma vistoria no local, a fim de elucidar os questionamentos trazidos pela Contribuinte, na [sic] cabendo a esta procuradoria emissão de Parecer, eis que se trata de matéria técnica de competência da Municipal de Planejamento [sic] e Meios [sic] Ambiente. Da mesma forma deve ser verificado se o projeto está sendo executado de acordo com os padrões exigidos e plantas apresentadas, e se houve algum [sic] notificação ao proprietário.”*

Verifica-se, clara e cristalina, que a Procuradoria sequer analisou os autos do Processo sob estudo, haja vista que todo o despacho, acima exarado, já havia cumprido o rito solicitado pela Ilma. Sra. Procuradora, onde foram constatadas as irregularidades.

De outra forma, trata-se de ledor engano por parte daquele Órgão Jurídico, quanto ao fato de que “se trata de matéria técnica”, pois a manifestação solicitada pela SEPLAMA é EXCLUSIVAMENTE sobre a **legalidade**: “se existe previsão de distância para construção da sacada entre os imóveis”.

## DA LEGISLAÇÃO:

Código Civil;

Lei Orgânica;

Código de Obras (Revogado);

Tal solicitação, pelos técnicos da SEPLAMA, é perfeitamente compreensível, haja vista que a Lei que regulamentava o “Código de Obras” foi revogada, estando, hoje, o Município, sem qualquer instrumento jurídico que regule a forma como devem se dar as construções de imóveis locais, estando, o Departamento de Plano Diretor, norteando-se, segundo informação extra oficial, por determinação superior, segundo o antigo dispositivo legal. Neste aspecto específico, s.m.j., não se vislumbra improbidade alguma, pois, em não existindo um instrumento legal que controle a expansão urbana organizada, cabe à Administração tomar providências para que se mantenham os interessados dentro de padrões, no mínimo, razoáveis, fiscalizados, obrigatoriamente, nestes casos, pelo Departamento de Plano Diretor.

Pela documentação juntada aos autos, não só pela atual posição da SEPLAMA, quanto à observância da anterior legislação, adotada como meio de conduta para manter a organização urbana Municipal dentro de parâmetros razoáveis, mas pelo definido no Código Civil nos seus artigos 1297 e seguintes, mais especificamente:

### *Seção VI*

#### *Dos Limites entre Prédios e do Direito de Tapagem*

*Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e **pode constranger o seu confinante** a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, **repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.***

*§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, **presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes**, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, **em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.***

*...  
Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.*

Seção VII  
Do Direito de Construir

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

*Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.*

*Art. 1.301. **É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.***

*§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.*

*§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.*

*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.***

*Parágrafo único. **Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.***

**MANIFESTA-SE, portanto:**

- a) pela existência de embasamento legal que atende, especificamente, à consulta realizada pela Requerente:
  - 1º) não consta no projeto da obra, segundo informação da fiscalização de obras, a referida abertura com tijolos de vidro;
  - 2º) no que tange à fonte de luz, supracitada, não impede a Requerente de, “a qualquer tempo”, edificar em sua propriedade, levantando edificação ou muro, conforme lhe aprouver;
- b) 1º) quanto à consulta apresentada, sobre a existência da sacada, no projeto da obra, a resposta também é pela negativa da existência, segundo informa a Fiscalização de Obras (Fl.16);

2º) conforme citado acima, na inexistência de regulamentação local que disponha de outra forma, prevalece o previsto no Código Civil;

- c) pela necessidade de as consultas dirigidas à Procuradoria Jurídica serem respondidas de forma adequada, haja vista que tal atribuição pertence àquele Órgão, ficando a esta Controladoria a tarefa de controle e fiscalização da aplicação da Lei aos atos de gestão da Administração; devendo, por determinação legal, as consultas a esta UCCI serem instruídas e acompanhadas de Parecer do órgão de assistência técnica ou jurídica, a fim de dar subsídios à manifestação dos auditores internos;
- d) pela necessidade de tomada de providências pela SEPLAMA, no sentido de se fazer cumprir as disposições do Código Civil, bem como as determinações administrativas oriundas da Administração Pública Municipal, através de seu corpo técnico.

É o parecer, s. m. j.

Sant'Ana do Livramento, 02 de dezembro de 2009.

**TCI – Teddi Willian Ferreira Vieira – Mat. 21875**  
UCCI – Auditor Jurídico Interno