



PARECER N.º: 743/93

PROCESSO N.º: 02.260607.00.0

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E VIAÇÃO

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO SOBRE IMÓVEL HIPOTECADO A FAVOR DO MUNICÍPIO EM GARANTIA DE SEU LOTEAMENTO.

EMENTA: Imóvel objeto de loteamento hipotecado a favor do Município - pedido de aprovação de projeto arquitetônico sobre o mesmo bem - havendo amparo legal ao pedido e inexistindo prejuízo à Administração, não pode ela exigir outra garantia, nem deixar de aprovar o projeto de edificação.

Solicita-nos o Supervisor da SMOV - Secretaria Municipal de Obras e Viação - parecer sobre os pronunciamentos da DU - Divisão de Urbanização e Assessoria Jurídica, setores dessa Secretaria.

Os pronunciamentos referidos indicam a inconveniência de aprovação de projeto arquitetônico sobre imóvel hipotecado ao Município como garantia da execução de seu loteamento.

Ambos afirmam acarretar prejuízo ao Poder Público a edificação em imóvel hipotecado. Concluem que "a liberação de lotes hipotecados para que sejam edificados poderá gerar grandes entraves de ordem jurídica e construtiva, variáveis estas que incidirão diretamente na depreciação do imóvel". Sugerem o indeferimento do pedido, ou sua aprovação mediante troca de garantia.

O Plano Diretor de Porto Alegre - Lei Complementar n. 43/79, com as demais alterações, contempla, em seu artigo 193, as seguintes modalidades de garantia de execução dos loteamentos:

"Art. 193 - A execução das obras a que se refe

re o art. 190 desta Lei deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das modalidades:

- I - garantia hipotecária,
- II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fideijussória,
- III - fiança bancária,
- IV - seguro garantia." (grifo nosso)

A regra do artigo 193, ao indicar a hipotecado como modalidade de garantia sem lhe restringir o uso, admitiu seu emprego em qualquer imóvel, inclusive no próprio bem objeto do loteamento.

Tal permissão, aliás, está expressamente contemplada no inciso II, par. 2, do art. 193. Dito dispositivo, abaixo transcrito, admite seja dado ao Município, em segunda hipoteca, imóvel objeto do loteamento o qual já tenha sido dado em primeira hipoteca ao agente financeiro.

"Art. 193 - .....

§ 2º - A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

- II - comprovação pelo loteador, através de competente documentação, do comprometimento do imóvel, objeto de loteamento, em mútuo hipotecário, acordado com entidade administrativa oficial, autárquica ou de economia mista, federal ou estadual, que aplique diretamente seus investimentos próprios ou que atue como agente financeiro do Banco Nacional de Habitação."

No caso em apreço, o loteador, já tendo o projeto de loteamento aceito pela SMOV, está requerendo a aprovação do projeto arquitetônico sobre o mesmo imóvel. Fundamenta seu pe

FL N° .....




dido no § 3º, art. 218, da LC 43/79, que assim dispõe:

"Art. 218 - .....  
.....

§ 3º - Por solicitação do interessado, poderão ser aprovados, simultaneamente, os projetos de parcelamento do solo e das edificações que devam aceder nos lotes resultantes, ficando, em tal hipótese, a concessão do licenciamento para o início da construção na dependência da aprovação final e do registro do projeto de parcelamento no registro imobiliário." (grifo nosso)

A interpretação dos artigos acima comprova haver permissão legal para constituição de hipoteca sobre imóvel objeto do loteamento, bem como para aprovação de projeto arquitetônico sobre o referido bem, não havendo restrição a que tais hipóteses se verifiquem simultaneamente. Atendendo, o requerente, como no caso, todas as exigências legais, não pode a Administração lhe negar a licença pleiteada. Outro não é o ensinamento de Hely Lopes Meirelles a este respeito:

"Assim sendo, a licença para a edificação não pode ser negada se o interessado satisfaz todas as exigências do Código de Obras e das normas complementares, e uma vez expedida não pode ser cassada sumariamente;..." (in Direito de Construir, 3ª. ed., p. 87, grifo nosso)

Ainda com referência ao art. 193, entendemos ter o legislador estabelecido as garantias em certa ordem de preferência. Iniciou pelas de garantia real, discriminando, depois, as obrigacionais. Estando, a hipoteca, em primeiro lugar no texto legal, não pode a Administração, discricionariamente, deixar de aceitá-la. A recusa da hipoteca há de se dar por razões plenamente justificáveis.

Nas palavras de Antônio Carlos de Araújo Cintra,

FL N° .....




citado por Hely Lopes Meirelles (in Direito Administrativo Brasileiro, 16ª ed., p. 174) "a motivação dos atos administrativos se vem impondo dia a dia, como uma exigência do direito público e da legalidade governamental."

A motivação, continua Hely Lopes Meirelles (ob. cita., p.176) "deve apontar a causa e os elementos determinantes da prática do ato administrativo, bem como o dispositivo legal em que se funda."

Alega, no caso, a SMOV, que a edificação sobre o imóvel hipotecado acarreta prejuízo ao Poder Público. Nas palavras da Divisão de Urbanização - DU, tem ela como "objetivo, que o imóvel hipotecado esteja livre de qualquer compromisso de vendas a terceiros ou de construções que acedem sobre o lote cujas características técnicas possam comprometer e reduzir o valor do imóvel, cujo valor está vinculado aos custos de urbanização do loteamento."

Data máxima vênia, não se concebe que a edificação pretendida pelo loteador possa reduzir o valor do imóvel, não se justificando seu indeferimento por este motivo.

Outra desvantagem alegada pela SMOV é a de que a edificação resultará para o Município, "caso venha a executar a hipoteca, uma discussão judicial que demandará tempo, custas e pressão política, envolvendo o Município, a Incorporadora e os adquirentes das unidades habitacionais."

Não se sustenta o alegado. A execução de uma hipoteca por inexecução de loteamento, assim como qualquer outra demanda judicial que envolva o Município, pode implicar nas inconveniências acima mencionadas. Não são, elas, privilégios do caso em apreço. O Poder Judiciário nem sempre consegue ser célere; as questões Municipais normalmente movimentam grande volume de dinheiro; muitas vezes envolvem várias pessoas, e os atingidos geralmente pressionam em busca da melhor solução para si.

FL N° .....




Quanto à hipoteca, constitui, ela, das melhores garantias - senão a melhor - que se pode dar no loteamento. Não desapossa o devedor do bem dado em garantia, daí, nas palavras de Orlando Gomes, "sua superioridade econômica e técnica." (in Direitos Reais, 7ª. ed., p. 375). Para o credor hipotecário é atribuído o direito de seqüela, assegurando-se-lhe buscar o bem independentemente de quem o detiver.

Assim, mesmo com venda das unidades habitacionais estará sempre a Administração com uma garantia que responde pelo descumprimento do loteador. Não existe, portanto, possibilidade em vir a ter, a Administração, prejuízo com tal garantia.

Deste modo, por haver amparo legal à pretensão do requerente, não pode o Poder Público deixar de aprovar o projeto arquitetônico, nem impor, sem motivar, outra garantia, uma vez que a já constituída a seu favor lhe dá total segurança.

É o parecer, SMJ.

EUMA, 25 de janeiro de 1993.

  
**ROSANE VALLS HOFMEISTER**

Procuradora - Matr. 82899.2  
Procuradoria - Geral do Município




Para a produção de seus efeitos,  
aprovo o r.parecer nº 743/93 da Dra. Rosa  
ne Valls Hofmeister.

Devolva-se à SMOV.

Em 09.02.93



João Pedro Rodrigues Reis

Procurador-Geral do Município

FL NO .....


