
LEI 3.338/89 DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS — CONSTITUCIONALIDADE**RESUMO**

- Antes de adentrarmos no cerne da controvérsia, ressalta-se que o direito de construir não é absoluto como pretende a impetrante, visto que o próprio direito de vizinhança e os regulamentos administrativos impõem diversas limitações a essa faculdade do proprietário do imóvel, conforme o art. 572 do Código Civil, de modo a assegurar a coexistência pacífica dos indivíduos em sociedade assim como o aproveitamento organizado dos centros urbanos. - Nesse sentido, HELY LOPES MEIRELLES ensina que "a liberdade de construir é a regra. As restrições e limitações ao direito de construir formam as exceções, e, assim sendo, só são admitidas quando expressamente consignadas em lei ou regulamento. É o que se infere do Código Civil ao prescrever que o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (art. 572). Com o dizer que o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, o legislador civil não reviveu o absolutismo do direito de propriedade, porque em dispositivo anterior já havia indicado a sua relatividade, ao estabelecer que o proprietário, ou inquilino de um prédio, tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam (art. 554)" (Direito de Construir, 7ª ed., Malheiros, 1996, p. 28). - E, em outra obra, o saudoso mestre acrescenta: "O controle do uso do solo urbano apresenta-se como das mais prementes necessidades em nossos dias em que o fenômeno da urbanização dominou todos os povos, e degradou as cidades mais humanas, dificultando a vida de seus moradores pela redução dos espaços habitáveis, pela deficiência de transportes coletivos, pela insuficiência dos equipamentos comunitários, pela promiscuidade do comércio e da indústria com as áreas de residência e de lazer. Daí o crescente encarecimento dos terrenos pela habitação, o que vem impossibilitando a sua aquisição pelos menos abastados e exigindo a intervenção do Poder Público, no domínio fundiário urbano para conter a indevida valorização imobiliária quase sempre resultante dos melhoramentos públicos da área, custeados por todos mas auferidos por alguns. Essa realidade tem reclamado providências estatais específicas para as diferentes áreas urbanas, a fim de compatibilizar a sua utilização com as necessidades da coletividade, autorizando imposições urbanísticas de toda ordem, agravamentos tributários dos terrenos não edificados, urbanização compulsória pelos proprietários e até a desapropriação por interesse social ou mesmo para urbanização ou reurbanização pelo próprio Município com subsequente alienação das partes que se tornaram desnecessárias ao domínio público. Agora, propõe-se a adoção do 'solo criado', ou na expressão atual dos franceses 'la combinaison de l'espace privé avec l'espace public', que seria o mais eficiente instrumento de controle do uso do solo urbano e de justiça distributiva dos encargos públicos de urbanização" (Direito Municipal Brasileiro, 5ª ed., RT, 1985, p. 407/408). - Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, as limitações ao direito de construir passaram a ter suporte constitucional (basta lembrar as imposições da Carta Magna acerca de o meio ambiente e o balizamento constitucional da função social da propriedade), sendo que os principais instrumentos de controle e coerção contra abusos foram conferidos aos Municípios, mediante o controle do parcelamento, utilização e ocupação do solo urbano (CF/88, art. 30, VIII). - Segundo EROS ROBERTO GRAUS, "o controle do uso do solo urbano - atividade-meio - é exercido através de uma série de instrumentos, entre os quais se destacam, com especial relevo, as restrições ao exercício da atividade de construção sobre imóveis, consubstanciadas nas chamadas legislações de zoneamento", cujos instrumentos fundamentais são o coeficiente de aproveitame

EMENTA

Constitui solo criado toda edificação efetuada por particular que ultrapasse o coeficiente de parcelamento do solo previsto na legislação municipal disciplinadora do zoneamento urbano. - O direito de construir não é absoluto, estando limitado pelo direito de vizinhança e pelos regulamentos editados pelo Poder Público (CC, art. 572). Ipso facto, o solo criado não desvincula o direito de edificar do direito de propriedade, pois é apenas uma limitação de natureza administrativa imposta pelo município como consequência de seu dever de organizar o aglomeramento da população e o ordenamento territorial nos centros urbanos (CF/88, art. 30, VIII). - A remuneração exigida do interessado como condição para a criação de solo possui natureza indenizatória, motivo pelo qual o solo criado não é um instrumento de arrecadação de fundos, mas meio de disciplina do ordenamento territorial nas cidades, de modo a dotar a Administração municipal dos recursos necessários à implementação dos serviços básicos para suportar o aumento populacional.

NOTA DA REDAÇÃO

RT