LICENÇA PARA CONSTRUIR — AÇÃO DEMOLITÓRIA

— A regulamentação e a fiscalização das construções visam não só o controle técnico-funcional da obra, como o ordenamento urbanístico.

— A construção clandestina está sujeita à demolição.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Juízo de Direito e Prefeitura Municipal *versus* José Adelino Pereira Gomes
Apelação cível n.º 200.787 — Relator: Sr. Desembargador
CORDEIRO FERNANDES

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível n.º 200.787, de Santos, sendo recorrentes o Juízo e a Prefeitura Municipal de Santos e recorrido José Adelino Pereira Gomes.

1. A infração está comprovada.

A escada foi construída com transgressão de dispositivo legal.

Além disso, a obra ilegal foi erigida clandestinamente.

O magistrado ficou impressionado com a "argumentação" do laudo pericial e decidiu contra a lei.

Contudo, a prevalecer a doutrina encampada pela sentença, todas as tentativas do Poder Público de vincular as construções a princípios legais, cujo conteúdo de ordem técnica visa o bem comum, ficariam sujeitas ao arbítrio judicial e cairiam no vazio.

Neste passo, aliás, cumpre não olvidar a lição de Hely Lopes Meirelles, para quem, modernamente, a regulamentação e fiscalização das edificações objetivam dois aspectos bem distintos, embora fundados nas mesmas exigências sociais: o controle técnico-funcional da construção individual e o ordenamento urbanístico da cidade. Aquele se expressa em requisitos mínimos de habitabilidade da edificação particular; este se traduz em limitações gerais de zoneamento, loteamento, altura, volume, recuo, afastamento, vedação de determinadas construções e demais imposições destinadas a assegurar a adequação do edifício à planificação urbanística da cidade ou do bairro.

Assim, com visão panorâmica do problema, o Poder Público estabelece as condições mínimas que deverão ser, rigorosamente, observadas, sob pena de prejudicar o bem comum.

Por derradeiro, não é demais lembrar, como Fray Luis de León, que, se os justos estivessem isentos do jugo das leis, cada qual diria que é justo, de onde resultaria grande confusão e desordem na república e ninguém cumpriria as leis: *magna confusio et perturbatio in republica, et a nemine leges servarentur.*

2. Isto posto: Acordam, em Segunda Câmara Civil do Tribunal de Justiça, por votação unânime, adotado o relatório de fls., dar provimento a ambos os recursos, a fim de julgar procedente a ação, condenado o vencido

no pedido, custas e honorários de advogado, na base de 10% sobre o valor da causa.

São Paulo, 30 de dezembro de 1971. Cordeiro Fernandes, Presidente e Relator. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. Almeida Bicudo e Carmo Pinto.