

# REGULAMENTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

ROBERTO DE BARROS LIMA, Eng.<sup>o</sup> de Departamento de Regulamentação Urbanística da Prefeitura de São Paulo.

Não é a totalidade da nossa população que está ao par da necessidade de existir uma regulamentação para construções. Infelizmente em São Paulo, que é uma das cidades onde mais se constrói, certa parcela de seus habitantes ainda não se compenetraram da necessidade de serem obedecidas as disposições legais no tocante a construções. Procuraremos esclarecer o que é a regulamentação das construções e das suas necessidades. Em poucas palavras procuraremos fazer sentir aos proprietários as vantagens de entregarem seus projetos a técnicos especializados, os quais executarão a obra após a sua devida aprovação pela Prefeitura.

Se os nossos proprietários forem os primeiros a colaborar com o poder público, estarão contribuindo para o seu próprio bem estar, habitando uma casa salubre, bem isolada, ventilada, enfim em boas condições higiênicas. Estarão eles evitando também o cumprimento de penalidades e demais aborrecimentos, impostos aos infratores do Código de Obras.

Contraditório que pareça, São Paulo atualmente possui cerca de 45.000 infratores, pois este é o número de processos referentes a infrações do nosso Código de Obras que correm pela Prefeitura, referentes aos que fizeram construções sem licença ou em desacordo com o referido código. Algumas destas obras são clandestinas, oferecendo más condições de segurança e higiene.

No entanto, se os infratores compreendessem bem o que significa a "regulamentação das construções", certamente seriam os primeiros a observarem o que tanto se tem divulgado, na nobre campanha do engenheiro Heitor Eiras Garcia "Coopere com a urbanização de São Paulo". Como prova das vantagens de serem respeitadas as normas regulamentares temos, entre nós, os bairros de Pacaembú, Pacaembuzinho, Jardim America, e Alto de Pinheiros, em que a Cia. City, ao vender os lotes, exige de seus compradores a mais rigorosa observância das restrições necessá-

rias para a urbanização perfeita dos bairros, bem como a previa aprovação dos projetos de construção, pela Prefeitura.

Entende-se pela denominação "regulamentação das construções" todas aquelas normas de caráter limitativo, que disciplinam e controlam as construções no núcleo urbano.

O fator econômico que preside uma boa parte das atividades humanas, tem a tendência de, no ramo das construções, ocupar todas a área dos lotes do terreno, contrariando assim os princípios mais elementares de higiene. Por outro lado, a liberdade de construir, acarretaria, por certo, graves erros técnicos, que são previstos por especialistas nos referidos regulamentos. Todos estes fatores contribuíram para a execução de uma construção caótica, antissocial e anti higiênica, que constitui um dado prejudicial para a coletividade, isto é, em última análise, afetar a organização da cidade moderna.

A regulamentação das construções, não é uma criação atual, mas pelo contrário, ela sempre existiu sob diversas formas, desde o tempo antigo, em todas as cidades e aglomerados humanos, de certa importância. Como exemplo, temos na Grécia antiga (350 A. C.) em que foi criada uma regulamentação que obrigava os proprietários a demolirem suas construções, uma vez que estas perturbassem a circulação do tráfego. Na Roma antiga, Cezar criou um regulamento sobre construções, que definia os alinhamentos das ruas, distâncias em relação a qual se deveria construir e a altura máxima das construções.

A regulamentação é um instrumento indispensável em todas as realizações urbanísticas, estabelecendo-se com ela um controle completo da atividade idealizada, não só sob o ponto de vista estético, como também prático e jurídico.

A base das regulamentações das construções é sempre formada por normas impostas pelas condições higiênicas e sanitárias dada a necessidade de se proteger a saúde pública, bem como nos princípios

relativos a estabilidade das construções, para garantir a segurança da estrutura. Fundamentam-se também as leis e decretos relativos ao assunto de que tratamos a protegerem a propriedade particular na liberdade e direito de cada indivíduo isolado, bem como da coletividade.

Os regulamentos referentes a construções, prevêm os requisitos essenciais para uma casa higiênica, em condições de servir como habitação sendo portanto, bem isolada, ventilada e de circulação interna e externa tecnicamente admissível. Nestes regulamentos também é previsto o comportamento em conjunto das diferentes habitações estabelecendo normas para recuos de frente, fundo e lateral, bem como a altura, superfície e volume a ser edificado. Em tais regulamentos o tipo da habitação é de acordo com o caráter dos logradouros. Evitando-se assim, tipos mistos de construções em bairros que poderiam ter um aspecto belo, com um único tipo de construção de acordo com as propriedades naturais de cada bairro.

Enfim, o regulamento das construções não prevê apenas a comodidade e saúde de um indivíduo, mas da coletividade em geral. Não visa interesses particulares, mas da coletividade.

Com o exposto, vemos claramente, que o nosso maior interesse é seguir as leis municipais a que nos referimos, uma vez que elas foram estabelecidas por técnicos especializados e bem intencionados, que não visam interesses partidários, mas do bem geral da população.

Concluindo, podemos dizer que a regulamentação das construções é de fundamental importância, quer no ramo urbanístico, bem como para a administração local, que impõe um plano regulador para garantir a situação e continuidade do futuro.

Chega de críticas infundadas, formuladas por terceiros que só sabem criticar com a finalidade de não cumprirem as leis municipais: Cumpre-nos "Cooperar com a Urbanização de São Paulo" e trabalhar em prol de uma cidade melhor.