



Justiça libera prédios irregulares por considerar que morador é vítima

11/01/2013

Sob argumento de que os proprietários não devem ser prejudicados, a Justiça de São Paulo tem liberado empreendimentos imobiliários mesmo reconhecendo irregularidades em sua construção ou aprovação. Em reportagem, a *Folha de S.Paulo*, apontou três casos em que a Justiça preferiu manter a obra ou o imóvel já pronto e ordenou que as irregularidades sejam apuradas para punição de responsáveis, sejam construtoras ou poder público. O Ministério Público acredita que essas decisões abrem precedentes que podem prejudicar a cidade.

No caso do edifício Domínio Marajoara, o desembargador Coimbra Schmidt, do Tribunal de Justiça paulista, afirmou que não é possível voltar atrás e os compradores "ficarão à míngua" caso as torres sejam demolidas. O empreendimento foi aprovado pelo ex-diretor da prefeitura, Hussein Afer Saab, investigado sob suspeita de cobrar propina para autorizar obras. Mesmo com parecer contrário da Procuradoria-Geral do Município, o alvará foi aprovado e quase todas as unidades foram vendidas.

O segundo caso listado pela reportagem é do empreendimento Ilha de Capri, também aprovado por Saab. Em 2011, concluída a obra, a prefeitura anunciou que revogaria o alvará pois o prédio estava entre os que tinham guias falsas de pagamento da outorga onerosa (que permite construções acima do limite básico). Para o juiz Randolpho Ferraz de Campos, a revogação seria uma "resposta desproporcional" que não pode ser combatida "por medidas radicais que mais façam sofrer terceiros — os adquirentes".

O terceiro caso é o do Loft Morumbi, aprovado por Saab mesmo com indícios de que estava em área ambiental. A juíza Maricy Maraldi negou pedido da Promotoria para demolição, afirmando que devem "ser preservados os direitos dos consumidores que adquiriram de boa-fé suas unidades" e que parte deles já morava no local.

O advogado Marcus Gramegna, especializado em Direito Urbanístico, entende que essas decisões abrem precedentes para irregularidades. "Muitas vezes as construtoras se utilizam desse subterfúgio para conseguir fazer obras ilegais", declarou à *Folha*.

"Alguns erros urbanísticos provocam danos que o dinheiro não repara. Existe o direito de quem comprou, mas há um direito maior que é o direito da cidade", afirma o promotor Maurício Ribeiro Lopes.

Para os compradores, as decisões encerram longa espera. "Alguns se casaram e tiveram de morar de favor com a sogra. Outros iriam mudar para a capital, mas tiveram de continuar pegando a estrada para trabalhar. A liberação representa alívio", afirma Marcelo Tapai, advogado de compradores do Domínio Marajoara.

"O prejuízo seria muito grande. E a dívida poderia ser cobrada pela prefeitura por outros meios", diz o advogado Rodrigo Magrini, que tem escritório no Ilha de Capri.



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2013-jan-11/justica-libera-predios-irregulares-considerar-morador-vitima/>