



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 1627/2015 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0466/15.

Trata-se de Projeto de Lei nº 466/15, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito, que visa aprovar o novo Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

De acordo com a exposição de motivos que acompanha a proposta, o projeto é resultado de amplo processo de avaliação pelos órgãos municipais competentes, com a participação das entidades representativas do setor imobiliário e visa atualizar as normas edilícias vigentes inclusive em compasso com o novo Plano Diretor Estratégico.

A propositura ainda pretende introduzir alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010 e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

Com efeito, em seu artigo 112, o projeto altera os artigos 2º e 13 da Lei nº 15.150/10 que dispõe sobre os procedimentos para aprovação de projetos arquitetônicos e para a execução de obras e serviços necessários para a minimização de impacto no Sistema Viário decorrente da implantação ou reforma de edificações e da instalação de atividades - Polo Gerador de Tráfego.

A alteração proposta para o artigo 2º da Lei nº 15.150/10 é a inclusão de um § 2º estabelecendo a exclusão das vagas destinadas à carga e descarga, motocicletas e bicicletas do somatório das vagas oferecidas para fins de enquadramento das edificações como Polos Geradores de Tráfego - PGT.

Já a alteração proposta para o artigo 13 da Lei nº 15.150/10 estabelece que a Certidão de Diretrizes é documento obrigatório para a obtenção de Alvará de Aprovação e Execução, de Alvará de Execução e de Certificado de Regularização para empreendimento qualificado como Polo Gerador de Tráfego, especificando os procedimentos administrativos a serem adotados.

Por sua vez, as alterações propostas à Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, que dispõe sobre a criação e alteração da estrutura organizacional das Secretarias Municipais que especifica, cria a Subprefeitura de Sapopemba e institui a Gratificação pela Prestação de Serviços de Controladoria, encontram-se discriminadas no artigo 113 do projeto que prevê nova redação aos artigos 82 e 83 da Lei nº 15.764/13 basicamente versando sobre a estruturação da Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO e suas competências.

Nesse aspecto observa-se que a propositura trata de matéria atinente à organização administrativa, encontrando fundamento no artigo 30, I da Constituição Federal e nos artigos 13, I e 37, § 2º, IV da Lei Orgânica do Município.

Tecidas essas considerações iniciais, cabe observar que a propositura, em sua maioria, versa sobre a instituição de um novo Código de Obras e Edificações para o Município de São Paulo, substituindo o atual Código de Obras que é datado de 1992, mas de vinte anos, portanto.

Afastadas as questões técnicas da matéria, cuja análise incumbirá às D. Comissões de Mérito dessa Casa, sob o aspecto jurídico a propositura reúne condições para ser aprovada.

Com efeito cumpre observar que segundo lição do doutrinador Hely Lopes Meirelles, as atribuições municipais no campo urbanístico desdobram-se em dois setores distintos: "o da ordenação espacial, que se consubstancia no plano diretor e nas normas de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano e urbanizável, abrangendo o zoneamento, o loteamento e a composição estética e paisagística da cidade; e o controle da construção, incidindo sobre o

traçado urbano, os equipamentos sociais, até a edificação particular nos seus requisitos funcionais e estéticos, expressos no Código de Obras e normas complementares". (in Direito Municipal Brasileiro, 6ª ed., Malheiros Editores, pág. 392).

O Código de Obras pode ser conceituado como um conjunto de normas onde se encontram definidas regras que visam garantir a segurança, salubridade e acessibilidade das edificações, possibilitando que a administração municipal controle e fiscalize o espaço construído e seu entorno.

Sob o aspecto jurídico, o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação, encontrando-se amparado no art. 13, inciso I, da Lei Orgânica do Município, no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, bem como no exercício do poder de polícia relativo às construções, ou à polícia edilícia, a qual decorre do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal.

Nesse aspecto, a propositura é respaldada também no art. 13, inciso XX, da Lei Orgânica, que disciplina competir à Câmara Municipal aprovar o Código de Obras e Edificações.

Cabe observar ainda que a propositura encontra fundamento no art. 160, VII, de nossa Lei Orgânica que preceitua:

Art. 160. O Poder Municipal disciplinará as atividades econômicas desenvolvidas em seu território, cabendo-lhe, quanto aos estabelecimentos comerciais, industriais, de serviços e similares, dentre outras, as seguintes atribuições:

VII - regulamentar a execução e controle de obras, incluídas as edificações, as construções, reformas, demolições ou reconstruções, os equipamentos, as instalações e os serviços, visando a observância das normas urbanísticas de segurança, higiene e qualidade de vida em defesa do consumidor e do meio ambiente; (...). grifo nosso

Cabe salientar ainda que a propositura avança em relação ao regramento anterior ao instituir medidas mais protetivas ao meio ambiente, tais como as previstas no item 3 do Anexo I do projeto e, consoante exposto em sua exposição de motivos, busca oferecer resposta às demandas da sociedade relacionadas ao meio ambiente construído e sua adequação às atuais tecnologias construtivas, com ênfase na sustentabilidade ambiental.

Com efeito, a título ilustrativo, trazemos a colação:

3.4.2. Não será permitido o despejo de águas pluviais sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora, de acordo com as normas emanadas do órgão competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

3.8. A edificação nova com área construída superior a 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) deve ser provida de instalação destinada a receber sistema de aquecimento de água por meio de aproveitamento da energia solar, quando destinada a:

I - uso residencial, exceto as residências unifamiliares e as unidades habitacionais agrupadas horizontalmente sem formar condomínio com até 3 (três) banheiros;

II - uso não residencial que disponha de instalações para vestiário e banho ou local onde se desenvolva atividade que utilize água aquecida;

III - qualquer uso, quando for construída piscina de água aquecida.

3.8.1. O sistema de instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar devem ser dimensionados para atender, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento da água.

Destaca-se ainda, dentre as alterações propostas, a atribuição da responsabilidade de conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações ao responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser por ele firmada (art. 11).

Nesse mesmo sentido dispõe o § 1º do art. 24 do projeto segundo o qual o responsável técnico deve formalizar declaração de responsabilidade pela correta execução da obra, de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas aplicáveis.

É de se ressaltar também que a propositura, em seu art. 111, considera regular a edificação cuja titularidade seja do Município, Estado e União na situação existente em 31 de julho de 2014, data da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Por fim, cabe observar que o projeto ainda traz em seu artigo 123 um extenso rol de normas que serão expressamente revogadas com a sua entrada em vigor, muitas delas por alterarem dispositivos do próprio Código de Obras antigo a ser revogado (Lei nº 11.228/92), e outras que versavam sobre matéria afeta ao Código de Obras de forma esparsa e que foram encampadas pelo presente texto.

Tal medida é salutar na medida em que confere uma maior transparência e segurança jurídica quanto aos dispositivos vigentes, facilitando a sua observância e encontrando guarida no artigo 9º da Lei Complementar nº 95/98 e no artigo 2º, § 1º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro.

Registre-se ainda que dentre as leis revogadas encontram-se também leis esparsas que visavam garantir a acessibilidade de pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida a determinadas edificações. São elas: Lei nº 12.561/98, que dispõe sobre a criação de locais específicos, reservados exclusivamente para deficientes físicos que necessitem de cadeiras de rodas para sua locomoção, nos estádios de futebol e ginásios esportivos; Lei nº 12.815/99 que visa obrigar os cinemas, teatros, casas de espetáculos e estabelecimentos bancários a garantir a acessibilidade; Lei nº 12.597/98 que dispõe sobre a destinação preferencial dos apartamentos localizados nos andares térreos dos edifícios construídos pelo Poder Público Municipal nos programas de habitação popular.

Nesse aspecto, tendo em vista o mandamento constitucional do § 2º do artigo 227 da Constituição Federal - que garante a acessibilidade às pessoas com deficiência aos edifícios de uso público - importante anotar que a revogação dessas leis não viola o texto constitucional na medida em que a acessibilidade das edificações continua assegurada pelo novo Código de Obras proposto, como não poderia deixar de ser, em seu artigo 40.

O projeto está amparado nos arts. 13, incisos I e XX e 160, VII, da Lei Orgânica do Município.

Por se tratar de projeto que versa sobre Código de Obras e Edificações, sua aprovação depende do voto da maioria absoluta dos membros deste Legislativo, nos termos do disposto no inciso II, do § 3º, do art. 40 da Lei Orgânica do Município, devendo ser convocadas, durante sua tramitação, pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme art. 41, inciso VII, do mesmo diploma legal.

Por fim, cumpre observar que a elaboração do Código de Obras e Edificações é matéria complexa e sua análise pressupõe uma gama de conhecimentos técnicos que se confunde com a própria análise do mérito da propositura, competência da D. Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente por força do nosso Regimento Interno.

Ante o exposto, sob o aspecto jurídico, somos,

PELA LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 30.09.2015.

Alfredinho - PT

Arselino Tatto - PT - Relator

Ari Friedenbach - PHS

Conte Lopes - PTB

Eduardo Tuma - PSDB

Ricardo Teixeira - PV

Sandra Tadeu - DEM

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 01/10/2015, p. 112

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.