



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 1950/2017 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0621/17.

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do nobre Vereador Milton Leite, que dispõe sobre normas especiais para a reforma de imóveis na área central destinados à habitação de interesse social e mercado popular.

De acordo com a justificativa apresentada pelo promovente, a medida visa fomentar o uso do território com economia de recursos e otimização da produtividade urbana, com aumento da densidade demográfica, redução dos deslocamentos diários e intensificação do uso do solo, mediante a implementação de mecanismos que favoreçam a participação dos proprietários na transformação das áreas. O autor aduz que a medida é necessária em razão da existência de grande número de imóveis subutilizados na área em questão.

Sob aspecto estritamente jurídico, o projeto pode prosseguir em tramitação, uma vez que versa sobre matéria de competência municipal, cuja iniciativa é tanto do Executivo, quanto do Legislativo.

No que tange ao aspecto formal, a propositura encontra fundamento no artigo 37, caput, da Lei Orgânica Paulistana, segundo o qual a iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos Cidadãos.

Quanto ao seu conteúdo, o projeto é respaldado pelo art. 13, inciso I, da Lei Orgânica do Município, e pelo o art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal, que estabelecem a competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local e para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A propositura trata de normas especiais para adaptações no interior de edificações em área específica, que serão consideradas obras ou serviços de pequenos reparos, não sujeitos ao licenciamento na forma da Lei nº 16.642/2017 (art. 2º, § 1º), inserindo-se, portanto, nitidamente circunscrita no âmbito do interesse local do Município.

Isso porque dispõe sobre poder de polícia relativo às construções, ou à polícia edilícia que, consoante preleciona Hely Lopes Meirelles, "se efetiva pelo controle técnico-funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene, e funcionalidade da obra segundo sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade." (in Direito Municipal Brasileiro, São Paulo, Malheiros Editores, 6ª ed., p. 351).

Desta forma, insere-se no âmbito da regulamentação edilícia, que tem por objetivo não só o controle técnico-funcional da construção individualmente considerada, mas também o ordenamento da cidade no seu conjunto.

Encontra fundamento, portanto, no Poder de Polícia do Município, poder inerente à Administração Municipal para restringir ou limitar direitos em benefício da coletividade, cuja definição nos é dada pelo art. 78 do Código Tributário Nacional:

Art. 78. Considera-se poder de polícia a atividade da Administração Pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos.

Segundo ensina Celso Antônio Bandeira de Mello, "pelo poder de polícia o Estado, mediante lei, condiciona, limita, o exercício da liberdade e da propriedade dos administrados, a fim de compatibilizá-las com o bem-estar social. Daí que a Administração fica incumbida de desenvolver certa atividade destinada a assegurar que a atuação dos particulares se mantenha consoante com as exigências legais, o que pressupõe a prática de atos, ora preventivos, ora fiscalizadores e ora repressivos" (in Curso de Direito Administrativo, Ed. Malheiros, 5ª ed., pág. 353).

Ampara-se também a propositura no art. 13, inciso XX, dessa mesma Lei Orgânica, que disciplina competir à Câmara Municipal aprovar o Código de Obras e Edificações.

Portanto, em vista da intenção da propositura, qual seja, a disciplina dos espaços urbanos habitáveis, encontra respaldo na Constituição Federal e na Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Enfatize-se, por fim, que as Comissões de mérito são competentes para verificar o projeto no que tange ao seu conteúdo, analisando a efetiva adequação da medida ao interesse público.

Por se tratar de projeto de lei que versa sobre Código de Obras e Edificações e política municipal de meio ambiente, é obrigatória a convocação de pelo menos duas audiências públicas durante a sua tramitação pela Câmara, nos termos do art. 41, incisos VII e VIII, da Lei Orgânica do Município, dependendo sua aprovação do voto da maioria absoluta dos membros da Câmara (art. 40, § 3º, incisos II e XII, Lei Orgânica do Município).

Em vista do exposto, somos pela LEGALIDADE.

Contudo, a fim de adequar a propositura à melhor técnica de elaboração legislativa, sugerimos o seguinte Substitutivo:

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0621/17.

Estabelece normas especiais para reforma de imóveis na área central destinados à habitação de interesse social e mercado popular, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º A presente Lei é aplicável única e exclusivamente aos imóveis que atendam concomitantemente às seguintes condições:

I - estejam localizados nos Distritos Sé ou República, da Prefeitura Regional da Sé;

II - estejam sob a condição de subutilizados ou não utilizados nos termos dos artigos 93 e 95, § 1º e § 2º, ambos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprovou a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei os edifícios deverão ser internamente adaptados para o uso residencial multifamiliar de interesse social, mercado popular ou moradia econômica conforme definido em legislação municipal.

§ 1º As adaptações no interior da edificação serão consideradas obras ou serviços de pequenos reparos, não estando sujeitas ao licenciamento, nos termos da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, desde que:

I - a alteração do interior da edificação não implique na modificação da estrutura que interfira na estabilidade da construção;

II - a modificação do interior da edificação não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;

III - sejam acompanhadas por profissional habilitado, técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos, com função de responsável técnico pelo planejamento e execução das modificações.

§ 2º Caberá ao profissional habilitado, técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, a responsabilidade pelo correto planejamento, execução da obra, instalação e manutenção de equipamentos, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

Art. 3º O responsável técnico atestará para fins de emissão dos Certificados de Segurança, Acessibilidade, Conclusão e Regularização que:

I - as modificações executadas, inclusive as necessárias para a mudança de uso de toda edificação ou de suas partes, não interferem na estabilidade da edificação e não reduzem as condições de acessibilidade e segurança existentes previamente;

II - foram promovidos os ajustes necessários e adequados a uma adaptação razoável, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais;

III - foram observadas as normas específicas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás:

IV - a edificação após as modificações deverá atender às exigências da legislação vigente à época da sua construção ou regularização original;

V - no caso de mudança de uso de comercial para residencial, as modificações deverão atender a legislação vigente à época da sua construção no que respeita ao uso residencial.

Art. 4º Para fins de obtenção de matrículas individuais de unidades habitacionais poderão ser utilizados os instrumentos definidos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 13/12/2017.

Mario Covas Neto - PSDB - Presidente

Caio Miranda Carneiro - PSB

Claudinho de Souza - PSDB

Janaína Lima - NOVO

José Police Neto - PSD - Relator

Reis - PT

Rinaldi Digilio - PRB

Sandra Tadeu - DEM

Soninha Francine - PPS

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 14/12/2017, p. 99

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