



Prefeitura do Município de São Paulo

Folha n.º 24 do proc. n.º 247 de 1992

São Paulo, 14 de julho

de 1994

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. n.º 231/94

RECEBIDO NA A. T. M.
Em 14/07/94
às 18 horas

10 - OFICIO
10-0269/94-0

IDO HOJE
AS COMISSÕES DE: 02 AGO 1994
COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, MEIO AMBIENTE E ATIVIDADES ECONÔMICAS
Senhor Presidente

REJEITADO O VETO
18 MAI 1995

Tenho a honra de acusar o recebimento do ofício no. DT. 79/94 Leg. 3/300307/94, com o qual Vossa Excelência encaminhou a sanção cópia autêntica da lei decretada por essa E. Câmara, em sessão de 22 de junho de 1994, relativa ao Projeto de Lei no. 242/92.

De autoria do nobre Vereador Paulo Kobayashi, o projeto acrescenta subitem à seção 16.1 do Capítulo 16 da Lei no. 11.228, de 25 de junho de 1992, - Novo Código de Obras e Edificações - estabelecendo que as habitações de caráter multifamiliar agrupadas verticalmente deverão dispor de unidade habitacional e uma vaga para automóvel destinadas à utilização do zelador.

Não obstante as nobres intenções que certamente nortearam seu autor, a medida não detém condições de prosperar e converter-se em lei, impondo-se veto total ao texto aprovado, nos termos do artigo 42, @ 10., da Lei Orgânica do Município de São Paulo, por sua manifesta inconstitucionalidade e contrariedade à Lei Maior local e ao interesse público.

Em primeiro lugar, é de ser ressaltado que a Lei Orgânica Municipal estabelece, em seu artigo 40, @ 30., inciso II, que a alteração do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo depende do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara. O artigo 41 desse diploma legal, por sua vez, preconiza a convocação obrigatória, pela Câmara, de pelo menos duas audiências públicas durante a tramitação de projetos de lei que versem sobre o referido Código (inciso VII), exatamente para ampliar a possibilidade de debates sobre o tema, em respeito ao interesse público.

A aprovação da propositura não obedeceu esses ditames, o que, de pronto, impede a sua conversão em lei.

Na verdade, o processo legislativo tem os contornos fixados na Constituição Federal, em seus artigos 59 e seguintes. Por necessário, tais disposições foram reproduzidas na

DT. 10 -

Lei Orgânica deste Município, reclamando obediência, sob pena de afronta à Carta Magna.

Nesse sentido, confira-se a lição ministrada pelo ilustre professor José Afonso da Silva:

"As limitações decorrentes são geradas pelos princípios que defluem do sistema constitucional adotado, bastando, para os efeitos deste parecer, lembrar as que provêm dos princípios do Estado Democrático de Direito, segundo os quais as unidades federadas só podem atuar segundo o princípio da legalidade, de onde decorre também que os municípios, como os estados, "têm que atender os princípios constitucionais relativamente ao processo de formação das leis, tais como os critérios da iniciativa das leis, incluindo a iniciativa popular, e os de elaboração legislativa, compreendidas as regras sobre o veto e sanção de projeto de lei". (in Boletim de Direito Municipal - Ano VIII - no. 11, pág. 627/635).

Além da inobservância das normas citadas, outros aspectos concernentes ao interesse público deixaram de ser observados pela medida que, assim, não merece prevalecer.

"Data venia", a propositura parte de uma visão equivocada do caráter de um Código de Obras e Edificações, cujo objetivo é apenas o regramento da área construída da edificação e seus aspectos construtivos. A sistemática adotada na Lei no. 11.228, de 25 de junho de 1992, evoluiu no sentido de desobrigar as edificações de restrições que não digam respeito à sua segurança, higiene e habitabilidade, eliminando interferências no projeto submetido à aprovação dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Distanciando-se dessa sistemática, a medida pretende regular as relações entre empreendedores, compradores e trabalhadores em habitações de caráter multifamiliar agrupados verticalmente, criando uma reserva de mercado para os trabalhadores que exercem a função de zelador, imiscuindo-se, de forma indevida, em assuntos alheios à ocupação do solo.

Ora, não cabe ao Município definir as relações de trabalho ou benefícios a serem concedidos a qualquer trabalhador da iniciativa privada, assim como não pode a existência ou não de apartamento para zelador ser prevista em um Código de Obras, que contém, tão somente, normas sobre as

condições mínimas para a construção de qualquer edifício, para qualquer uso.

Outrossim, a exigência de que a residência do zelador esteja localizada no andar térreo ou no primeiro pavimento do edifício e a referente à sua área não encontram qualquer justificativa de ordem técnica, propiciando, antes, indevida ingerência do Poder Público na liberdade dos projetos arquitetônicos. É também fator anti-econômico, vez que a exigência é feita independentemente do número de habitações da edificação.

Por derradeiro, é de ser observado que a necessidade de espaço para estacionamento de veículo em edifícios, bem como a exclusão da área destinada a residência do zelador, do cômputo para efeito do coeficiente de aproveitamento, já se encontram devidamente previstas e regulamentadas na legislação pertinente, referente ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

As razões expostas, que evidenciam a indiscutível inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público e à Lei Orgânica Municipal contida no projeto de lei, obrigam-me a vetá-lo integralmente.

Assim sendo, restituo a cópia autêntica de início referida e submeto o assunto a nova apreciação dessa Egrégia Câmara.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.



PAULO MALUF
Prefeito

A Sua Excelência o Senhor Doutor Miguel Colasuonno
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São
Paulo

MRA/sffs



Câmara Municipal de São Paulo

Foto	
N.º	242 de 1992
O funcionário	<i>[Signature]</i>

Analisando o veto aposto ao presente projeto de lei, quanto ao seu mérito, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente coloca que, de fato, como afirma o Sr. Prefeito, o Código de Obras e Edificações, apenas regula as áreas construídas das edificações e seus aspectos construtivos, desobrigando as construções, de restrições que não digam respeito à sua segurança, higiene e habitabilidade. Porém o item 16 da mesma lei trata das "Exigências Específicas Complementares" que lista o que ainda deva ser atendido, complementarmente, por este Código.

O Executivo alega em sua justificativa para o veto que não cabe a este definir as relações de trabalho ou benefícios a serem concedidos pela iniciativa privada, no entanto elo nosso entendimento não se trata do Poder Público se imiscuir nessas relações, porém tão somente de garantir uma melhoria da manutenção e segurança das edificações, com a presença permanente do zelador no imóvel, bem como estimulá-lo a bem cumprir suas funções. e para que isto aconteça entende o proponente que ele deve residir no térreo ou no 1º andar.

Por estes motivos esta Comissão concorda com a proposição, sendo portanto, pela REJEIÇÃO DO VETO TOTAL

Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

[Handwritten signatures and initials]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

A Comissão de Atividade Econômica tece as seguintes considerações, sobre os efeitos prováveis, no mercado imobiliário, da obrigatoriedade de haver apartamento e vaga de carro para zelador em todas as habitações multifamiliares agrupadas verticalmente, isto é, nos edifícios de apartamentos.

Para prédios destinados a moradores de poder aquisitivo alto ou médio, a exigência legal de apartamento para zelador é desnecessário, visto que se trata de um requisito do mercado; a obrigatoriedade, entretanto, limitaria desnecessariamente as opções dos profissionais responsáveis pelos projetos.

Para habitações populares e conjuntos habitacionais em condomínio de padrão médio, destinar a zelador um apartamento com vaga para carro em cada prédio oneraria demais o preço de cada unidade habitacional posta à venda; conseqüentemente, esses apartamentos, ainda que assinalados nos projetos como "de zelador", acabariam ocupados por condôminos ou inquilinos. A inviabilidade seria



Câmara Municipal de São Paulo

Folia	São Paulo
N.º	242 de 192
O funcionário	PO

total nos projetos de habitações de interesse social que não comportam vagas de estacionamento sequer para os moradores.

Essas ponderações confirmam o acerto do entendimento do Executivo, de que cabe ao Poder Público, quando fixa requisitos legais para edificações, ater-se aos campos da segurança, higiene e habitabilidade.

Pelo exposto, somos pela ACEITAÇÃO DO VETO.

Comissão de Atividade Econômica

M. T. ... (continua)

Quanto aos aspectos atinentes à Comissão de Finanças e Orçamento, tendo em vista que as despesas referentes à implementação da propositura referem-se ao exercício do poder de polícia, previstas em dotações orçamentárias próprias, nada há a opor ao projeto.

Pela REJEIÇÃO DO VETO, é o parecer.

Comissão de Finanças e Orçamento

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]