

JUSTIFICATIVA

O Decreto nº 41.531/01 visa dispor sobre o uso equivalente dos imóveis nas condições que especifica.

Ocorre que o art. 4º do mencionado decreto revogou implicitamente o Item 7.1.3 da Lei 11.228/92, que instituiu o Código de Obras e Edificações no Município de São Paulo, que permite a instalação de atividades em edificações regulares por mais de 10 anos, mesmo que não atendam integralmente aos recuos impostos pelo zoneamento, quando submetidos à apreciação de Comissão da Prefeitura e receba sua aceitação.

Além da redação do art. 4º estar extremamente confusa e pouco precisa, compreende-se seus objetivos: permitir que os C1, S1 e E1, que deveriam ser limitados a 250 m², possam se instalar em edificações com área maior, sem atender os requisitos urbanísticos de ocupação e recuos, como reza a lei. Basta para isso atender o tamanho do lote mínimo exigido em cada zona de uso e as vagas necessárias, definidas em relação à área do imóvel e o seu uso.

Isto quer dizer que as exigências do zoneamento para a instalação de usos que antes eram C2 e agora passam a ser C1, com área maior que 250 m², poderão instalar-se em qualquer imóvel, ainda que não obedeçam ao item 7.1.3 do Código de Obras e Edificações que exige para isso 10 anos de regularidade.

Causa ainda perplexidade e estranheza que o Decreto nº 41.531/01- que é um Decreto que trata de procedimentos administrativos visando facilitar a tramitação burocrática nos órgãos da Prefeitura, com vistas à obtenção do Auto de Licença de Funcionamento ou do Alvará de Funcionamento - tenha em seu bojo um artigo, como o 4º, que regula matéria de zoneamento, inclusive modificando-o, ao permitir que os usos C1, S1 e E1, com área superior a 250 m², possam ocupar edificações sem atender aos requisitos impostos por Lei.

Ora, todos sabemos que o zoneamento, embora seja um eficiente instrumento urbanístico de ordenação da cidade, há que ser utilizado com prudência e respeito aos direitos adquiridos, pois é sabido que a simples mudança de destinação de um bairro ou de uma rua produz profundas alterações econômicas e sociais, valorizando ou desvalorizando substancialmente as propriedades atingidas e suas adjacências, consoante os novos ônus ou vantagens que acarrete para o local. O Município só deve impor ou alterar o zoneamento quando essa medida for exigida pelo interesse público, com real vantagem para a cidade e seus habitantes.

Ao Município compete promover a segurança jurídica e a tranqüilidade na população cidadina. Já o art. 4º do decreto 41.531/01 caminha em direção oposta, gerando insegurança e intranqüilidade à população.

Por tais fatos, apelo aos Nobres Pares no sentido de aprovarem este Projeto de Decreto Legislativo que objetiva sustar os efeitos do ilegal art. 4º do Decreto 41.531/01, uma vez que caberia a esta Casa aprovar tal alteração e desde que devidamente debatido o assunto com todos os segmentos sociais envolvidos.