



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 1063/2014 DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 822/03

O presente projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Goulart, "dispõe sobre a proibição de rebaixamento do lençol freático, da lavagem da via pública por particulares, da proibição do uso do subsolo para ancoragens, e dá outras providências".

Quanto ao lençol freático a iniciativa dispõe que, no Município de São Paulo, a execução de fundações ou obras subterrâneas, em lotes de terreno, privados ou públicos e em áreas públicas, utilizando o método do rebaixamento do lençol freático deverá ser precedida de prévia aprovação na Superintendência de Projetos - PROJ, da Secretaria da Infraestrutura Urbana - SIURB, ou, dependendo do porte da obra, da Coordenadoria de Projetos e Obras Novas da Subprefeitura respectiva. Considera-se lençol freático o depósito de águas subterrâneas que são as que ocorrem, natural ou artificialmente, no subsolo, de forma suscetível de extração e utilização pelo homem.

Dispõe que, em se tratando de obra civil privada, deverá ser aprovado projeto específico de rebaixamento do lençol freático previamente ao deferimento do alvará de execução da obra e, em se tratando de obra nas vias e logradouros públicos, a ser realizada por qualquer órgão público, da administração direta ou indireta municipal, estadual ou federal, ou entidade privada, deverá ser aprovado projeto específico de rebaixamento do lençol freático previamente ao alvará de instalação emitido pelo Departamento de Controle do Uso das Vias Públicas ou do Alvará de manutenção ou autorização de execução de obra, emitido pela Subprefeitura respectiva.

Estabelece que, para aprovação do projeto deverá ser apresentado o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) comprovando que a utilização da técnica de rebaixamento do lençol freático não é danosa ao meio ambiente da Cidade e nem às áreas públicas e vizinhança do entorno da obra.

Estabelece que o proprietário e a construtora que estiverem executando ou executarem obra com a utilização da técnica do rebaixamento do lençol freático ficarão responsáveis por eventual dano ao patrimônio público do entorno da obra que venha a ocorrer em razão desse rebaixamento, no período de cinco anos de Responsabilidade Civil previsto no Código Civil, sendo que, o proprietário e o Engenheiro responsável pela construção serão Notificados dos danos causados e terão prazo de 15 dias, a partir da emissão da Notificação, para apresentar defesa ou proposta de solução dos danos ocorridos em consequência da utilização da técnica do rebaixamento do lençol freático.

Em relação ao lançamento de águas na via pública, dispõe a iniciativa que o lançamento de águas subterrâneas oriundas do bombeamento da execução da obra pela técnica do rebaixamento do lençol freático ou de reservatório nos subsolos das edificações poderá ser feito canalizando-as até a galeria de águas pluviais mais próxima, previamente aprovado e autorizado pelo órgão municipal responsável, ficando proibido o lançamento diretamente sobre as sarjetas das vias públicas.

Estabelece que se for necessária a execução de galeria na via pública, deverá ser aprovado projeto específico junto ao CONVIAS e deverá ser atendido todo o disposto na Lei nº 13.614/03 - Diretrizes para Utilização de Vias Públicas.

Estabelece também que, até a edição da lei em que venha a se converter o presente projeto, os responsáveis por imóveis que lançam as águas subterrâneas na sarjeta terão o

prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a Notificação pela fiscalização, para cessar o lançamento dessas águas sobre a sarjeta.

Dispõe que os proprietários ou responsáveis por imóveis poderão, a seu critério, construir reservatórios de acumulação dessas águas subterrâneas para uso em lavagens e regas dentro do seu imóvel e não serão considerados esses reservatórios como área computável para efeito do coeficiente de aproveitamento da construção.

Dispõe que a lavagem da via pública - passeios e leito carroçável - somente poderá ser efetuada utilizando água bombeada do subsolo para evitar subpressões nas lajes de piso ou utilizando água potável com baldes, ficando proibida a lavagem com a utilização de mangueiras de borracha ou similar, sendo que, nos períodos de estiagem prolongada, em que for decretada pelo órgão público responsável pelo abastecimento de água no Município de São Paulo a necessidade de economizar água potável ou o seu racionamento, fica proibida a lavagem da via pública com qualquer água potável ou de bombeamento do subsolo.

Quanto ao uso do subsolo para ancoragem e bulbos de ancoragem, dispõe a iniciativa que a utilização do subsolo em vias ou logradouros públicos, em qualquer profundidade, para ancoragem de tirantes e a execução de bulbos de ancoragem de obras de fundações realizadas em lotes particulares ou públicos só será permitida nos casos em que, comprovadamente, se mostrar impraticável a contenção do solo pelos métodos tradicionais e dependerá de prévia aprovação pelo órgão competente do Poder Público com o estabelecimento de contrapartida a ser paga pelo empreendedor à municipalidade.

Quando se tratar de obra pública de grande porte, será autorizada a utilização do subsolo das vias e logradouros públicos, mediante prévia aprovação de projeto específico junto à Superintendência de Projetos da Prefeitura, dispensando-se a referida contrapartida.

Dispõe que os danos ao patrimônio municipal provocados pela instalação de tirantes e bulbos, serão ressarcidos ao Erário Municipal e corrigidos pelo empreendedor da obra particular ou pelo órgão ou empresa responsável pela obra pública, assim que Notificado pela fiscalização municipal.

Quanto à fiscalização e sanções estabelece que a Subprefeitura, através da Coordenadoria de Projetos e Obras Novas fiscalizará o disposto nesta lei, ficando assegurado o livre acesso às obras, públicas ou privadas, podendo, quando necessária, ser requisitada força policial para adentrar a obra, sendo que a desobediência ao disposto na presente lei acarretará as seguintes sanções:

- I. Notificação de Irregularidade Cometida e concomitante Embargo da Obra;
- II. Aplicação de multa pecuniária conforme tabela em anexo a este projeto;
- III. Desobedecido o embargo, a obra será lacrada, sendo impedida sua continuidade, garantindo-se a retirada de bens pessoais e alimentos perecíveis;
- IV. O rompimento do lacre somente será autorizado pela fiscalização para readequação da obra para atendimento ao disposto na presente lei;
- V. O rompimento do lacre sem autorização da fiscalização acarretará novo procedimento de lacração, agora acompanhado de auxílio policial da Polícia Militar, e será conduzido o responsável pela obra na ocasião à Delegacia Policial respectiva para que o Delegado tome as providências penais cabíveis à desobediência da ordem policial.

Justifica o autor, dentre outros argumentos, que o presente projeto dispõe sobre a proibição do rebaixamento de lençol freático; de disciplinar a lavagem da via pública por particulares; e de disciplinar o uso do subsolo do município, em vias e logradouros públicos, para ancoragem de tirantes e execução de bulbos de ancoragem decorrentes de obra de fundações realizadas em lotes particulares ou públicos.

Pretende-se que a disciplina proposta venha a minimizar os prejuízos ao Erário ocasionados pela permanente intervenção de manutenção na pavimentação dos logradouros e da recomposição dos equipamentos de infraestrutura, tais como pavimentação de calçadas e leitões carroçáveis, galerias, redes de esgoto e outros.

No que se refere ao rebaixamento do lençol freático - técnica utilizada mais recentemente pelos empreendedores da construção civil em detrimento da tradicional, porque

onerosa - o que primeiro deve ser registrado são os efeitos danosos provocados pela compactação do solo, eis que o escoamento das águas pelas guias sarjetas e leito carroçável acaba por exigir constante manutenção e recapeamento onerando a despesa do poder público que é quem deve manter as vias e logradouros em perfeito estado de conservação para o uso de toda a comunidade.

Acrescente-se o desperdício das águas limpas que correm para as galerias e córregos e dependerão de tratamento para atingirem o índice de potabilidade exigido para consumo. Nesse sentido a proposta prevê procedimentos aceitáveis tais como a construção de reservatórios próprios para armazenamento, excluindo-os da área computável para efeito de coeficiente de aproveitamento e a canalização direta para galeria atribuindo a responsabilidade pela construção de galeria em via pública ao empreendedor, mediante aprovação de CONVIAS e atendimento da legislação vigente sobre o tema.

A utilização do subsolo em vias e logradouros públicos para ancoragens é outro procedimento que vem sendo adotado sem qualquer disciplina e, por isso, mesmo, ocasionando muitos prejuízos ao Erário. Ancoragem, em linguagem simples, é dos procedimentos que, em construção civil, se adota para a contenção de terras na fase de implantação das fundações e construção dos pavimentos em níveis de subsolo. Para que se dê a ancoragem a técnica é a de tração por cabo de aço (tirante) ligado ao bulbo (cápsula) que se expande. Resulta que as cápsulas ao serem acionadas para que se proceda a ancoragem, não raro, danificam equipamentos de infraestrutura dos serviços públicos, e juntamente com os tirantes permanecem no subsolo das vias e logradouros. Tal procedimento não se submete a qualquer autorização, controle, ou cumprimento de contrapartida restando ao município o ônus dos danos provocados pelas ancoragens.

Em síntese, cuida a presente proposta de submeter os procedimentos especificados ao controle do Poder Público, através de prévia aprovação, atribuição de responsabilidades, critérios de fiscalização e aplicação de multas pecuniárias quando verificado o descumprimento da disciplina em apreço. Aspectos mais específicos e que fogem à alçada do legislativo, ficam por conta da regulamentação também prevista.

Há que se preservar a água, como recurso natural; o subsolo das vias e logradouros, como bem público e que à finalidade e ao interesse público se destina; o Erário, para dar conta das despesas e investimentos essenciais aos contribuintes. Estas as razões fundamentais que justificam a aprovação da propositura que se apresenta à consideração dos Nobres Pares, na expectativa de seu apoio.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela legalidade da propositura, nos termos de substitutivo apresentado, a fim de:

1. Adequar a propositura às regras de técnica legislativa, principalmente às previstas na Lei Complementar nº 95/98, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis;

2. Retirar as disposições normativas (constantes dos artigos 1º, 11, §1º e 12) que atribuem função a órgãos específicos do Executivo Municipal, em infringência ao princípio da separação e harmonia entre os Poderes, expresso no art. 2º da Constituição Federal e 6º da Lei Orgânica do Município;

3. Retirar o art. 5º e o § 2º do art. 11, uma vez que as disposições normativas constantes dos referidos dispositivos são relativas à responsabilidade civil e ressarcimento de dano, matérias que se encontram na órbita do direito civil e se inserem na competência legislativa privativa da União, nos termos do preceituado pelo inciso I do art. 22 da Constituição Federal;

4. Corrigir a ementa da propositura, uma vez que o projeto não dispõe sobre a proibição do rebaixamento do lençol freático, da lavagem da via pública por particulares ou do uso do subsolo para ancoragens, apenas condiciona ou restringe o exercício de tais direitos;

5. Retirar o art. 8º que impõe o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para os imóveis já construídos e que lançam água subterrânea nas sarjetas se adaptarem às disposições constantes do projeto, ou seja, lançarem as águas em galerias pluviais, uma vez que as situações já constituídas sob a égide da legislação anterior devem ser preservadas (concessão de alvará de execução e regularidade da obra), sob pena de vulneração da disposição

constante no inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal, nos termos do qual a lei não prejudicará o direito adquirido. Respeita-se, assim, o postulado da segurança jurídica, principal regra principiológica informadora do Estado Democrático de Direito;

6. Determinar a fórmula de cálculo da contrapartida financeira a ser prestada pelo empreendedor que obtiver permissão do Poder Público para utilização do subsolo das vias ou logradouros públicos para a ancoragem de tirantes e a execução de bulbos de ancoragem das fundações da edificação.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifestou-se favoravelmente à aprovação do projeto, nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Cabe ressaltar que foram realizadas duas audiências públicas para o presente projeto de lei, respectivamente em 10/05/2006 (fl.24) e em 07/06/2006 (fls. 72 a 74).

A iniciativa reveste-se de relevante interesse público, motivo pelo qual esta Comissão posiciona-se favoravelmente à sua aprovação, nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa..

Sala da Comissão de Administração Pública, 27 de agosto de 2014.

Mario Covas Neto (PSDB) - Presidente

Coronel Camilo (PSD) - Relator

Donato (PT)

Marquito (PTB)

Souza Santos (PSD)

Publicado no Diário Oficial da Cidade em 28/08/2014, p. 83

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