

PARECER Nº 1451/2010 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE PROJETO DE LEI Nº 0659/09.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do nobre Vereador Ricardo Teixeira, que dispõe sobre a obrigatoriedade de incorporadores/construtores em garantir reserva de área para carga/descarga e embarque/desembarque na instalação de novos empreendimentos.

Em suma, pretende a propositura que em todo e qualquer empreendimento imobiliário seja reservada área interna destinada a carga/descarga e embarque/desembarque, compatível com o seu porte.

Sob o aspecto estritamente jurídico, o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação, consoante será demonstrado.

Preliminarmente, é preciso registrar que a matéria sobre a qual versa a propositura encontra-se inserida na competência do Município, conforme se depreende do artigo 30, VIII da Constituição Federal que dispõe competir aos Municípios promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; do artigo 1º, parágrafo único da Lei Federal nº 6.766/79, dispositivo que estabelece competir aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal em atenção às peculiaridades regionais e locais; e do artigo 13, XIV da Lei Orgânica do Município que dispõe caber à Câmara aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano.

Assim, a pretensão de impor determinados requisitos para a aprovação pela Prefeitura de projetos de novos empreendimentos imobiliários encontra-se respaldada na competência legislativa municipal.

Revela-se na espécie o exercício pelo Poder Público do poder de polícia relativo às construções, ou polícia edilícia, que consoante preleciona Hely Lopes Meirelles, in Direito Municipal Brasileiro, São Paulo, Malheiros Editores, 6ª edição, p. 351: “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”.

Contudo, cumpre observar que a legislação, tanto no plano federal quanto no plano municipal, já reflete a preocupação e prevê tratamento especial relativamente aos empreendimentos imobiliários que podem causar impacto no trânsito, consoante se verifica dos dispositivos abaixo transcritos:

Lei Federal nº 9.503/97 – Código de Trânsito Brasileiro:

“Art. 93. Nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em pólo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas.”

Lei nº 13.430/02 – Plano Diretor Estratégico:

“Art. 183 - A legislação de parcelamento, uso e ocupação deverá apresentar estratégia para controle de:

I - parcelamento do solo; ...

VI - relação entre espaços públicos e privados; ...

VIII - circulação viária, pólos geradores de tráfego e estacionamentos; (grifamos)

...

Art. 187 - Para garantir a fluidez do tráfego nas vias da Rede Viária Estrutural, deverão ser previstas restrições e condicionantes às construções, bem como aos usos dos imóveis lindeiros e sua vizinhança, conforme o uso real da via, seu nível funcional, sua largura e características.” (grifamos)

Lei nº 13.885/04 – Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe

sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo:

"Art. 160. Os empreendimentos com potencial gerador de tráfego são classificados como pólos geradores de tráfego - PGT, e sua instalação está sujeita a fixação de diretrizes nos termos da legislação específica, relativas a:

- I. características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;
- II. características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga;
- III. dimensionamento de vagas para estacionamento de veículos;
- IV. medidas mitigadoras para reduzir o impacto do empreendimento no sistema viário.

Parágrafo único. As atividades de que trata o "caput" deste artigo serão listadas por decreto do Executivo."(grifamos)

Lei nº 11.228/92 – Código de Obras e Edificações:

"Item 13.3.5 – Quando a LPUOS exigir pátio para carga e descarga de caminhões deverá ser prevista, no mínimo, uma vaga para caminhão compatível com o porte e atividade do estabelecimento a ser servido.

13.3.5.1 – Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, a PMSP poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada."(grifamos)

Lei nº 15.150, de 06 de maio de 2010, que dispõe sobre os procedimentos para a 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 – Pólo Gerador de Tráfego:

"Art. 2º Para fins da aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Pólos Geradores de Tráfego - PGT: edificações permanentes que apresentem as seguintes características:

- a) edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;
- b) edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET;
- c) edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
- d) serviços socioculturais, de lazer e de educação com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- e) locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- f) serviços de saúde com área igual ou superior a 7.500,00 m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- g) locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais; ou
- h) atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

II - Certidão de Diretrizes: documento emitido pela Secretaria Municipal de Transportes que estabelece os parâmetros a serem seguidos no projeto de edificação e as medidas mitigadoras de impacto no tráfego necessárias para a implantação ou reforma de empreendimentos classificados como Pólos Geradores de Tráfego;

...

Art. 3º A implantação ou reforma de empreendimentos qualificados como Polos Geradores de Tráfego no Município de São Paulo dependerá da obtenção pelo interessado de Certidão de Diretrizes, emitida pela Secretaria Municipal de

Transportes - SMT, na qual estarão fixados os parâmetros a serem seguidos no projeto da edificação e as medidas mitigadoras de impacto no tráfego decorrentes do empreendimento.

Parágrafo único. Nos casos indicados pela Secretaria Municipal de Transportes - SMT, a aprovação de empreendimentos que acarretem impacto sobre o desempenho do sistema viário, mesmo quando não qualificados como Pólos Geradores de Tráfego, ficará condicionada à apresentação da certidão de diretrizes." (grifamos)

Oportuno lembrar que compete à Comissão de mérito analisar a adequação da medida proposta, sopesando que a presente proposta pretende abarcar todo e qualquer empreendimento imobiliário, enquanto na legislação acima citada a exigência do atendimento a determinados requisitos por parte de empreendimentos classificados como pólo gerador de tráfego encontra-se devidamente justificada pelo impacto que esses empreendimentos causarão sobre o trânsito da cidade.

Durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas ao menos duas audiências públicas, conforme determina o art. 41, VII, da Lei Orgânica do Município.

Para ser aprovado o projeto dependerá de voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 3º, II da Lei Orgânica do Município.

Pelo exposto, somos pela LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 08/12/2010

Ítalo Cardoso – PT - Presidente

Gabriel Chalita – PSB – Relator

Abou Anni – PV

Aurélio Miguel – PR

Celso Jatene - PTB

Floriano Pesaro – PSDB

João Antônio - PT

Netinho de Paula – PCdoB