

PUBLICADO DOM 21/05/2004

**PARECER Nº 359/2004 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 822/03**

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador Goulart, que visa estabelecer, em síntese:

1. a obrigatoriedade de apresentação e submissão à avaliação do órgão público competente, do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, para obras cuja execução dependam de rebaixamento do lençol freático;
2. a proibição do lançamento das águas subterrâneas nas sarjetas, impondo sua canalização para a galeria de águas pluviais mais próxima ou a sua construção, se necessário;
3. restrição à lavagem da via pública e passeios, nos períodos de estiagem, com qualquer espécie de água potável, mesmo as provenientes de bombeamento do subsolo;
4. restrição à utilização do subsolo de vias ou logradouros públicos para ancoragem de tirantes e execução de bulbos de ancoragem de fundações de obras realizadas em lotes particulares ou públicos, que somente serão permitidos quando se mostrar impraticável a contenção do solo pelos métodos tradicionais, a juízo do órgão competente do Executivo.

O rebaixamento do lençol freático é técnica empregada na construção civil que possibilita a construção no subsolo dos terrenos, onde o lençol freático é muito superficial. De acordo com a proposta de lei, seu impacto no meio ambiente determinado pela adoção sistemática e em grande escala nas áreas urbanizadas provoca efeitos danosos à estabilidade e propriedades do solo, extensíveis ao entorno da obra em questão, indicando a necessidade da exigência do EIA-RIMA a cada obra efetuada.

Quanto à exigência do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI – para as citadas obras, o artigo 159 da Lei Orgânica do Município de São Paulo estabeleceu que sua apresentação será obrigatória para obras ou equipamentos, de significativa repercussão ambiental.

O Decreto nº 34.713/94, pretendendo regulamentar o referido dispositivo adota como parâmetro para definir as obras de significativa repercussão ambiental, a área de construção computável em cotejo com o uso permitido do estabelecimento.

Muito embora o referido decreto tenha fixado os parâmetros de exigibilidade de Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI em determinadas situações, evidentemente estas não seriam as únicas situações em que o referido parecer seria exigível, uma vez que o Poder Público, no uso de suas atribuições inerentes ao poder de polícia tem a discricionariedade de estabelecer novas hipóteses em que se deverá aplicar o art. 159 da LOM, para condicionar a aprovação do projeto de obras à prévia análise de impacto de vizinhança e impacto ambiental.

Neste sentido o art. 181, da Constituição Estadual, dispõe que a Lei Municipal (lei em sentido formal e material) estabelecerá, em conformidade com as diretrizes do plano diretor, entre outras, as normas de proteção ambiental.

No que se refere à proibição do lançamento das águas subterrâneas nas sarjetas e imposição de sua canalização até a galeria de águas pluviais mais próxima, a matéria guarda semelhança com disposição existente no Código de Obras e Edificações – Lei nº

11.228/92 - acerca da proibição do despejo de águas pluviais ou servidas, e daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, que deverão, de acordo com a citada lei, ser conduzidas à rede coletora própria. Trata-se, portanto, de matéria relacionada à posturas edilícias, a fim de se evitar que o particular prejudique o meio ambiente urbano lançando água na via pública e que encontra fundamento no poder de polícia das construções, exercido pelo Poder Público Municipal.

Já no que tange à execução de galerias na via pública a ser efetuada por particulares, a Lei nº 13.614/03, que traçou as diretrizes para a utilização das vias públicas municipais, inclusive de seu subsolo, delegou ao CONVIAS competência para outorgar às pessoas jurídicas de direito público ou privado, a título precário e oneroso, permissão para implantação, instalação e passagem de equipamentos de infraestrutura urbana, destinados à prestação de serviços públicos e privados. Assim, o presente projeto confere a qualquer particular o direito de requerer ao CONVIAS que autorize a execução de galeria em via pública visando o lançamento de águas subterrâneas oriundas do rebaixamento do lençol freático.

Cabe ressaltar que na espécie não se trata de atribuição de função a órgão do Executivo, em violação a sua iniciativa privativa no tocante à matéria, tendo em vista que o referido órgão já tem, por determinação legal, as referidas atribuições.

A seguir, as restrições impostas ao uso da água potável para lavar calçadas e o leito carroçável constantes da proposta de lei, constituem medidas de incentivo ao uso racional da água afetas à política municipal de meio-ambiente.

E, por fim, a disposição que trata da obtenção da permissão para a ancoragem de tirantes e/ou a execução de bulbos de ancoragem de fundações de obras realizadas em lotes particulares ou públicos junto aos órgãos competentes, insere-se no âmbito da autorização administrativa para a execução de obras. Há aqui uma mescla de medidas que pretendem, no conjunto, confirmar a real impossibilidade técnica da efetuação das referidas obras, sem utilização do subsolo das vias e logradouros públicos e, naquele caso, exigir a aprovação de projeto específico no órgão técnico competente.

A propositura versa, portanto, acerca de matéria relativa a construções e a utilização racional da água potável disponível no ambiente urbano, condicionando e impondo restrições e requisitos para o exercício de tais direitos.

Encontra, assim, fundamento no poder de polícia edilícia e do meio ambiente urbano, uma vez que “não poderia a construção ficar isenta de controle do Poder Público, pelos males que adviriam do exercício incondicionado do direito de construir no aglomerado urbano”. 4

Há ainda o aspecto referente às águas destinadas ao uso doméstico, que igualmente se encontram no âmbito de condicionamento do Poder Público Municipal, a quem compete impor normas visando a sua utilização racional com vista a preservar o interesse social consubstanciado na sua permanente disponibilidade, tendo em conta que se trata de elemento essencial ao bem estar da comunidade.

Deve-se ressaltar ainda que a propositura tem reflexos sobre a política municipal do meio ambiente, encontrando assento nos artigos 148 e 149 da Lei Orgânica do Município que dispõem, em especial, sobre o uso socialmente justo e equilibrado do território municipal, a segurança e proteção do patrimônio paisagístico, a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente, e o uso racional e responsável dos recursos hídricos para qualquer finalidade.

Por se tratar de projeto de lei que versa sobre matéria relativa à Código de Obras e Edificações, é obrigatória a convocação de pelo menos duas audiências públicas durante a sua tramitação, nos termos do art. 41, VII, da LOM, dependendo sua aprovação do voto da maioria absoluta dos membros deste Legislativo, consoante preceitua o art. 40, § 3º, II, da LOM.

Desta forma, tendo em vista que a propositura não contraria o ordenamento jurídico vigente, somos pela LEGALIDADE.

Entretanto, apresenta-se o substitutivo abaixo aduzido 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.

SUBSTITUTIVO Nº /2004 AO PROJETO DE LEI Nº 822/03.

Impõe condições para o rebaixamento do lençol freático; para lavagem da via pública com água subterrânea coletada pelo emprego da técnica de rebaixamento do lençol freático; para o lançamento de águas em via pública e para o uso do subsolo para ancoragens, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Capítulo I – Do rebaixamento do lençol freático

Art. 1º 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 no Município de São Paulo deverá ser precedida de prévia aprovação do órgão competente do Executivo Municipal, ficando condicionada à apresentação de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), além de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), que comprovem que a utilização da referida técnica não é danosa ao meio ambiente urbano, nem às áreas públicas e à vizinhança do entorno da obra.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei é considerado lençol freático o depósito de águas subterrâneas que ocorrem natural ou artificialmente, no subsolo, de forma suscetível de extração e utilização pelo homem.

Art. 2º 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.

Art. 3º Em se tratando de obra nas vias e logradouros públicos, a ser realizada por qualquer órgão público, da administração direta ou indireta do Município, do Estado ou da União, 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.

Capítulo II - Do lançamento de águas na via pública

Art. 4º O descarte de águas subterrâneas oriundas da execução da obra pela técnica do rebaixamento do lençol freático ou de reservatório nos subsolos das edificações, deverá ser feito por meio de canalização até a galeria de águas pluviais mais próxima, ficando proibido o lançamento diretamente sobre as sarjetas das vias públicas.

Art. 5º Se for necessária a execução de galeria na via pública, deverá ser aprovado projeto específico junto ao CONVIAS, observado o disposto na Lei nº 13.614/03, que estabelece diretrizes para utilização das vias públicas.

Art. 6º Os proprietários ou responsáveis por imóveis poderão, a seu critério, construir reservatórios de acumulação de águas subterrâneas para uso em lavagens e regas dentro do seu imóvel.

Parágrafo único. Os reservatórios de que trata o caput deste artigo, não serão considerados como área computável para efeito do coeficiente de aproveitamento da construção.

Art. 7º A lavagem da via pública - passeio e leito carroçável - somente poderá ser efetuada com a utilização de 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.

Parágrafo único. Nos períodos de estiagem prolongada, em que for decretado, 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.

Capítulo III - Do uso do subsolo para ancoragem e bulbos de ancoragem

Art. 8º A utilização do subsolo em vias ou logradouros públicos, em qualquer profundidade, para ancoragem de tirantes e a execução de bulbos de ancoragem de fundações de obras 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.

§ 1º A contrapartida prevista no caput deste artigo será calculada, no que couber, de acordo com as disposições constantes no art. 213 e seguintes da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

§ 2º Quando se tratar de obra pública de grande porte, será autorizada a utilização do subsolo das vias e logradouros públicos, mediante prévia aprovação do projeto específico junto ao órgão competente do Executivo, dispensando-se a contrapartida prevista no caput.

Capítulo IV - Da Fiscalização e Sanções

Art. 9º O órgão competente do Executivo fiscalizará o disposto na presente lei, restando assegurado o livre acesso às obras, públicas ou privadas, podendo, quando necessário, ser requisitada força policial para adentrar à obra.

Art. 10. A desobediência ao disposto na presente lei acarretará as seguintes sanções:

I. embargo e colocação de lacre na obra;

II. aplicação de multa conforme tabela constante do Anexo I.

§ 1º O rompimento do lacre sem autorização da fiscalização acarretará novo procedimento de colocação de lacre, com auxílio policial, se necessário, devendo ser comunicado tal fato à autoridade policial competente a fim de que tome as providências necessárias para apurar eventual delito de desobediência por parte do responsável pela execução obra.

§ 2º A multa de que trata o inciso II deste artigo será atualizada anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto

Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE acumulada no exercício anterior, sendo que, no caso de extinção deste índice, será adotado outro índice criado pela legislação federal e que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

Art.11. O Executivo regulamentará a presente lei, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art.12. As despesas resultantes da execução da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art.13 A presente lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, 28/4/04

Augusto Campos – Presidente

Laurindo – Relator

Alcides Amazonas

A.P.Baratão

Carlos Alberto Bezerra Jr. (abstenção)

Celso Jatene

Jooji Hato