



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **PARECER Nº 535/2015 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0040/15.**

Trata-se de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Paulo Fiorilo, que visa obrigar os empreendimentos de qualquer natureza, com metragem de terreno maior ou igual a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e área construída acima de 50 % (cinquenta por cento) dessa mesma área de terreno, a disporem de recursos para a captação de águas pluviais.

O projeto ainda estabelece que os condomínios residenciais deverão apresentar aos condôminos relatório com a periodicidade, no mínimo mensal, sobre o volume e uso das águas pluviais captadas.

A propositura reúne condições para prosseguir em tramitação.

O projeto encontra fundamento no art. 13, inciso I, da Lei Orgânica do Município, no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, bem como no exercício do poder de polícia relativo às construções, ou à polícia edilícia que, consoante preleciona Hely Lopes Meirelles, "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." (in Direito Municipal Brasileiro, São Paulo, Malheiros Editores, 6<sup>a</sup> ed., p. 351).

Encontra fundamento, portanto, no Poder de Polícia do Município, poder inerente à Administração Municipal para restringir ou limitar direitos em benefício da coletividade, cuja definição nos é dada pelo art. 78 do Código Tributário Nacional:

Art. 78. Considera-se poder de polícia a atividade da Administração Pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranqüilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos.

Segundo ensina Celso Antônio Bandeira de Mello, "pelo poder de polícia o Estado, mediante lei, condiciona, limita, o exercício da liberdade e da propriedade dos administrados, a fim de compatibilizá-las com o bem-estar social. Daí que a Administração fica incumbida de desenvolver certa atividade destinada a assegurar que a atuação dos particulares se mantenha consoante com as exigências legais, o que pressupõe a prática de atos, ora preventivos, ora fiscalizadores e ora repressivos" (in Curso de Direito Administrativo, Ed. Malheiros, 5<sup>a</sup> ed., pág. 353).

O projeto institui medida que se coaduna com a proteção e defesa do meio ambiente, encontrando fundamento no art. 225 da Constituição Federal que preconiza que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Nesse diapasão, a Constituição Federal dispõe, ainda, ser competência concorrente da União, Estados e Distrito Federal legislar sobre proteção do meio ambiente e controle da poluição (art. 24, inciso VI), e também dos Municípios, eis que a eles cabe suplementar a legislação federal e estadual no que couber, nos limites do interesse local (art. 30, incisos I e II).

A Lei Orgânica do Município, por seu turno, ao tratar de meio ambiente, determina que o Município deve zelar pela sua preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria (arts. 180).

Especificamente quanto ao uso racional da água, a Lei Municipal nº 14.933/2009, que institui a Política de Mudança do Clima no Município de São Paulo, estabelece em seu art. 3º, XIII, a promoção do uso racional e do combate ao desperdício da água como diretrizes norteadoras do Poder Público, o que corrobora a pretensão ora em estudo.

Por fim cabe considerar que a propositura dispõe sobre matéria afeta ao Código de Obras e Edificações, razão pela qual se faz necessário a apresentação de um Substitutivo para inserir na Lei nº 11.228/92 o pretendido pelo projeto.

Nesse aspecto vale dizer que o projeto encontra fundamento no art. 13, XX, da Lei Orgânica que determina competir à Câmara Municipal aprovar o Código de Obras e Edificações porque se lhe compete aprova-lo, por óbvio, também lhe cabe alterá-lo.

Por não se encontrar no rol das matérias cuja iniciativa é privativa do chefe do Executivo, nada impede que um membro deste Legislativo Municipal dê o impulso oficial no tocante à matéria relativa a Código de Obras e Edificações. Confira-se, a esse respeito, o seguinte acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

**AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE.** Lei 7.247/2014, do Município de Guarulhos, que altera o Código de Obras Municipal, para dispor sobre a manutenção de geradores de energia elétrica e o isolamento acústico de salões de festas em edifícios habitacionais de médio e alto padrão. Vício de iniciativa inexistente. Matéria que não se insere nas hipóteses excepcionais de reserva de iniciativa. Alegação de afronta ao princípio da separação dos Poderes. Não ocorrência. Lei que não versa sobre atos típicos da gestão administrativa do Município. Ação julgada improcedente.

(TJSP, Órgão Especial, ADI n. 2052729-81.2014.8.26.0000, Rel. Des. Antonio Carlos Villen, j. 03.12.14)

Por se tratar de projeto que versa sobre matéria pertinente a Obras e Edificações, sua aprovação depende do voto da maioria absoluta dos membros deste Legislativo, nos termos do disposto no inciso II, do § 3º, do art. 40 da Lei Orgânica do Município, devendo ser convocadas, durante sua tramitação, pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme art. 41, VII, do mesmo diploma legal.

Ressalte-se, contudo, que a avaliação quanto à conveniência e adequação técnica da medida caberá à comissão de mérito competente.

Ante o exposto, na forma do seguinte Substitutivo proposto para inserir alteração expressa na Lei nº 11.228/1992 (Código de Obras e Edificações) e adequar o projeto à melhor técnica legislativa somos,

PELA LEGALIDADE.

### **SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0040/15.**

Altera o Anexo I da Lei Municipal nº 11.228 de 25 de junho de 1.992, para acrescentar o item 9.3.5, a fim de dispor sobre o sistema de utilização de águas pluviais, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Fica acrescido do item 9.3.5 o Anexo I da Lei nº 11.228/92, com a seguinte redação:

"9.3.5. Os empreendimentos de qualquer natureza, com metragem de terreno maior ou igual a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e área construída acima de 50% (cinquenta por cento) dessa mesma área de terreno ficam obrigados a dispor de recursos para a captação de águas pluviais".

Art. 2º Os empreendimentos de qualquer natureza, com metragem de terreno maior ou igual a 3.000 m2 (três mil metros quadrados) e área construída acima de 50% (cinquenta por cento) dessa mesma área de terreno já implantados ficam obrigados a dispor de sistema para a captação de águas pluviais no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei.

§ 1º Sem prejuízo do disposto no caput, os condomínios residenciais deverão apresentar aos condôminos relatório com periodicidade, no mínimo mensal, sobre o volume e uso de águas pluviais captadas.

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplicará aos empreendimentos já instalados que, por razões técnicas devidamente justificadas, não comportarem a instalação de sistema de captação das águas pluviais.

Art. 3º O descumprimento desta Lei obrigará o infrator ao pagamento de multa de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por metro quadrado de área construída, dobrada na reincidência e 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 desse índice, será adotado outro índice criado por legislação federal e que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 08/04/2015.

Alfredinho - PT (Presidente)

Arselino Tatto - PT (Relator)

Ari Friedenbach - PROS

Conte Lopes - PTB

David Soares - PSD

Eduardo Tuma - PSDB

Marcos Belizario - PV

Sandra Tadeu - DEM

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 10/04/2015, p. 107

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).