

PARECER Nº 1086/2008 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O **PROJETO DE LEI Nº 0306/08**.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do Nobre Vereador Antonio Carlos Rodrigues, que visa alterar a Lei Municipal nº 8.211, de 06 de março de 1975 que estabelece condições de localização, aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo instalados neste Município e aos demais estabelecimentos de educação infantil, com o fito de compatibilizá-la com a Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

O projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

Com efeito, o artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal determina que compete ao Município promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Fixada a atribuição político-administrativa municipal para a promoção do correto ordenamento do espaço urbano, cumpre especificar que a nossa Lei Orgânica expressa em seu artigo 13, incisos I e XIV, competir à Câmara dispor sobre as matérias de competência do Município, especialmente sobre assuntos de interesse local e aprovação da legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano, respectivamente.

Por outro lado, ao estabelecer normas acerca das condições de localização, aproveitamento, ocupação e recuos destinadas às edificações de ensino localizadas neste Município, denota-se a manifestação do poder de polícia administrativa do Município, na modalidade polícia das construções, a qual, segundo 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 a sua destinação" (in "Direito Municipal Brasileiro", Ed. Malheiros, 6ª ed., pág. 352).

Por fim, versando o projeto de lei sobre zoneamento urbano, uso e ocupação do solo e plano diretor, é obrigatória a convocação de pelo menos duas audiências públicas durante a sua tramitação, nos termos do artigo 41, incisos I e VI, da Lei Orgânica Municipal, dependendo sua aprovação do voto favorável de 3/5 dos membros da desta Câmara, nos termos do art. 40, § 4º, incisos I e II, da citada Lei.

Ante o exposto, sem prejuízo do disposto no art. 46, "caput", da Lei Orgânica do Município, na forma do substitutivo que segue, somos PELA LEGALIDADE.

A título de aperfeiçoamento, deverá ser excluído o artigo 1º da propositura ora analisada, uma vez que versa apenas sobre a exposição dos objetivos do projeto, inexistindo, portanto, conteúdo normativo no citado dispositivo que ora se propõe. Deverá, outrossim, haver alteração dos artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 10, 11 e 13, da Lei nº 8.211, de 6 de março de 1975, pois, caso haja aprovação do projeto de lei ora analisado, haverá tratamento normativo da totalidade do assunto, nos termos do artigo 2º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil.

Finalmente, constará, ainda, do substitutivo que ora se apresenta, a menção à revogação do artigo 9º da Lei nº 8.211/75, uma vez que o teor do citado dispositivo remete à Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, revogada pelo artigo 271 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, esvaziando o conteúdo do mencionado artigo. Dessa forma, a fim de adequar o projeto aos ditames da Lei Complementar nº 95/98, sugere-se o seguinte substitutivo:

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0306/08.

Altera dispositivos da Lei nº 8.211, de 6 de março de 1975, que estabelece condições de localização, aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a

estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo e aos estabelecimentos de educação infantil, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Os arts. 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 10, 11 e 13, da Lei Municipal nº 8.211, de 6 de março de 1975, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Os estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo e os estabelecimentos de ensino pré-escolar e seriado enquadrados nas categorias de uso NR1, NR2 e NR3, definidas pela Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, devem obedecer a todas as exigências fixadas para essas categorias de uso, excetuando-se o estabelecido por esta Lei.” (NR)

“Art 2º Os estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo e os estabelecimentos de ensino pré-escolar e seriado poderão instalar-se nas zonas de uso constantes do Quadro anexo, de acordo com todas as exigências nele fixadas quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação máxima, recuos mínimos obrigatórios, área destinada a estacionamento, embarque, desembarque e manobras de veículos e demais exigências desta Lei.” (NR)

“Art. 3º Os estabelecimentos de ensino pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo e os estabelecimentos de ensino pré-escolar e seriado regularmente instalados até a data da publicação desta Lei, em qualquer zona de uso, excetuando-se as zonas ZER quando a área construída já tenha ultrapassado as exigências estabelecidas no Quadro anexo, poderão ser objeto de ampliação, desde que atendendo às seguintes condições:

I – seja motivada por necessidades técnicas devidamente comprovadas e justificadas pelo órgão competente para a fiscalização dos estabelecimentos de ensino;

II – receba parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CLTU –, que poderá, em caráter excepcional, adotar critério diverso do estabelecido nas colunas B, C, D e E do Quadro anexo.” (NR)

“Art. 4º Quando no imóvel de localização do projeto do estabelecimento de ensino pertencente ao sistema educacional do Estado de São Paulo ou estabelecimentos de ensino pré-escolar e seriado houver áreas arborizadas de valor paisagístico ambiental, a critério da Prefeitura e mediante acordo formal com o órgão competente, em que os proprietários e seus sucessores se responsabilizem pela sua total preservação e manutenção, a área edificada resultante da aplicação dos coeficientes fixados no Quadro anexo poderá ser acrescida de área igual à área arborizada a ser preservada. Parágrafo único. O acréscimo de áreas a que se refere o “caput” deste artigo destinar-se-á exclusivamente a instalações escolares.” (NR)

“Art. 5º Os estabelecimentos de educação pré-escolar, bem como os pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo do ensino fundamental, poderão se instalar em imóveis localizados em zonas de uso ZER, desde que:

I – numa faixa de 250 (duzentos e cinquenta) metros de largura, envolvendo o imóvel, não exista área pertencente a qualquer outra zona de uso onde são permitidos os usos objeto desta lei;

II – numa faixa de 500 (quinhentos) metros de largura, envolvendo o imóvel, não exista área pertencente a outro estabelecimento escolar de mesmo grau de atendimento.

§ 1º A largura das faixas a que se refere este artigo poderá ser alterada, a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CLTU – quando atingirem obstáculos de transposição impossível ou difícil.

§ 2º Para efeito do disposto no item II deste artigo, será considerada a ordem cronológica de entrada do pedido de licença ou de funcionamento ou de aprovação de projeto para cada Subprefeitura separadamente.” (NR)

“Art. 6º Os estabelecimentos de educação pré-escolar e os pertencentes ao sistema educacional do Estado de São Paulo do primeiro grau regularmente instalados

anteriormente à vigência de Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, em zonas que passaram à categoria de uso ZER admitir-se-ão exclusivamente as reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Parágrafo único. No caso de reforma com aumento de área construída computável será considerado como um projeto novo devendo atender integralmente ao disposto nesta lei." (NR)

"Art. 7º Aos estabelecimentos de ensino instalados em zonas de uso ZER em situação irregular na data da publicação desta lei, que não puderem atender o que ora é estatuído, fica estabelecido que após o encerramento do atual ano-letivo será aplicado o disposto no Título IV – das Regularidades, das Conformidades, dos Procedimentos Fiscais e das Multas da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004." (NR)

"Art. 8º Para atender às exigências de vagas para estacionamento de veículos previstas no Quadro anexo, poderá ser utilizado um outro imóvel localizado a uma distância máxima de 200 (duzentos) metros, mediante a vinculação desse imóvel com o estabelecimento de ensino.

Parágrafo único. As disposições deste artigo não se aplicam às zonas de uso ZER." (NR)

"Art. 9º (Revogado)".

"Art. 10. As edificações que, ao utilizarem os benefícios desta lei, ultrapassarem aos valores máximos permitidos para a zona de uso em que se localizam não poderão ter outra destinação que não as objeto desta lei." (NR)

"Art. 11. A aplicação dos benefícios desta lei às zonas de uso não mencionadas no quadro anexo fica a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

Parágrafo único. Os valores estipulados no caput deste artigo serão corrigidos anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA – do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – ou por outro índice que vier a substituí-lo." (NR)

"Art. 13. Faz parte integrante desta lei o Quadro anexo." (NR)

Art. 2º Fica acrescido o art. 12-A à Lei nº 8.211/75, com a seguinte redação:

"Art. 12-A. Nas Áreas de Intervenção Urbana poderá ser solicitado o aumento do Coeficiente de Aproveitamento máximo para 6,0 e a aprovação ficará a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

Parágrafo único. Nestes casos o acréscimo da diferença entre o coeficiente máximo, permitido para a zona, e o solicitado para aprovação deverá ser feito através de outorga onerosa ou transferência de potencial construtivo." (NR)

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessárias.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o art. 9º da Lei nº 8.211/75.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, 17/9/08

João Antonio – PT – Presidente

Claudete Alves – PT – Relatora

Ademir da Guia – PR

Agnaldo Timóteo – PR

Carlos A. Bezerra Jr. – PSDB (contrário)

Celso Jatene – PTB

Russomanno – PP

Tião Farias – PSDB (contrário)