

PARECER Nº 1806/99 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0391/99.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Wadih Mutran, que dispõe sobre a liberação para que microempresas, empresas de pequeno porte e profissionais liberais funcionem na residência de seus titulares.

A presente matéria insere-se no âmbito do poder de polícia do Município. O saudoso Hely Lopes Meirelles, em sua conhecida obra de Direito Municipal Brasileiro, nos ensina:

"No âmbito municipal o poder de polícia incide sobre todos os assuntos de interesse local, especialmente sobre as atividades urbanas que afetem a vida da cidade e o bem-estar de seus habitantes" (*in* "Direito Municipal Brasileiro", 7ª ed., Ed. Malheiros, pág. 342).

Por se tratar de matéria que altera a disposição contida no art. 25 da Lei nº 7.805/72 – Lei Geral de Zoneamento – modificado pelo art. 1º da Lei nº 9.483/82, no que se refere aos requisitos necessários para admissão dos usos mistos em edificações e lotes localizados nas diferentes zonas de uso existentes, tendo, portanto, reflexos no padrão de uso e ocupação do solo adotados pelo Município, deverão ser convocadas pelo menos 2 (duas) audiências públicas durante a tramitação da propositura, conforme exigência do art.41, VI, da Lei Orgânica do Município e do art.85, I, do Regimento Interno.

Outrossim, vale ressaltar que a aprovação da medida proposta dependeria do voto favorável de 3/5 (três quintos) dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 4º, inc. I da L.O.M..

A presente matéria está amparada nos arts. 13, inciso I, 37, "caput" e 163, todos da Lei Orgânica do Município.

Assim sendo, somos
PELA LEGALIDADE.

Entretanto, visando adequar a propositura à melhor técnica de elaboração legislativa, apresentação de um substitutivo, nos seguintes termos:

SUBSTITUTIVO Nº /99 AO PROJETO DE LEI Nº 391/99.

Dispõe sobre a liberação para que microempresas, empresas de pequeno porte e profissionais liberais funcionem na residência de seus titulares, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, decreta:

Art. 1º - As microempresas e as empresas de pequeno porte podem se estabelecer e funcionar na residência dos seus respectivos titulares, desde que:

- I – não estejam situadas em áreas ou zonas de preservação ambiental;
- II – não estejam situadas em torno de bens tombados ou em áreas de preservação permanentes;
- III – não ocupem faixas ou áreas "non aedificandi";
- IV – não ocupem partes comuns ou unidades de edificações multi-familiares de uso exclusivamente residencial, sem a autorização unânime do condomínio;
- V – não estejam situadas em áreas ou zonas estritamente de uso residencial.

Parágrafo único – O funcionamento de atividades em unidades multifamiliares será restrito, sendo vedado o atendimento no local, o estoque de mercadorias e a colocação de publicidade.

Art. 2º - Estendem-se os efeitos desta lei à utilização profissional de suas residências por profissionais liberais de qualquer atividade.

Art. 3º - A autorização para o estabelecimento e o funcionamento será, sempre, concedida a título precário, podendo ser determinado o seu cancelamento pelo órgão competente, desde que:

I – a atividade contrarie as normas de higiene, saúde, segurança, trânsito e outras de ordem pública, ou cause incômodo à vizinhança, ou prejuízo ao meio ambiente;

II – forem infringidas disposições relativas ao controle de poluição;

III – comprovadamente, o imóvel não for utilizado como residência do titular da empresa.

Art. 4º - Não será concedida liberação nos termos desta lei para o estabelecimento e funcionamento das seguintes atividades:

I – estabelecimento de ensino;

II – clínicas médicas ou veterinárias com intervenções;

III – comércio de produtos químicos ou combustíveis;

IV – bancos de sangue ou laboratórios de análises clínicas;

V – comércio de armas e munições;

VI – casas de diversões;

VII – comércio de fogos de artifícios.

Art. 5º - Para os efeitos desta lei serão consideradas microempresas e empresas de pequeno porte aquelas que possuam até dois empregados.

Art. 6º - Os imóveis ocupados pelas microempresas e empresas de pequeno porte serão considerados de destinação residencial, para efeito de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Parágrafo único – Os benefícios da presente lei não geram direitos adquiridos e nem permitem que haja transformação de uso residencial para comercial, quando não estiver atendido a legislação de uso e ocupação do solo, vigente no local.

Art. 7º - O Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 8º - As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 9º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição e Justiça, 21/12/99.

Roberto Trípoli - Presidente

Arselino Tatto - Relator

Archibaldo Zancra

Brasil Vita

Eder Jofre

Luiz Paschoal

Wadih Mutran