

PARECER Nº 1064/2008 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 373/07

Trata-se do Projeto de Lei nº 373/07 de autoria do nobre Vereador Aurélio Nomura, que altera o subitem 10.1.2.1 - do item 10.1 - Condições Gerais de Implantação e de Fechamento de Terrenos Edificados, do Capítulo 10 - Implantação, Aeração e Insolação das Edificações, da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, o Código de Obras e Edificações, e dá outras providências.

A matéria objeto da alteração - altura de muros nas divisas de lote (cuja execução é facultativa no Município de São Paulo) - interfere com a "Implantação, Aeração e Insolação das Edificações", como se depreende pela sua inserção no Código de Obras e Edificações (Capítulo 10 do Anexo I). Quando, por opção do proprietário, estes muros são executados, sua altura era ali, originalmente, restrita a 3,00 metros. Mas este máximo foi aumentado para 4,00 metros nos muros junto ao alinhamento (Lei nº 13.779/04), visando "inibir e dificultar a ação daqueles que atuam na clandestinidade", segundo o autor do PL 382/02 que promoveu a alteração.

Com este mesmo objetivo de "inibir ações indesejáveis", o autor da proposta atual pretende reduzir esta altura. Acredita que, assim, favorece o envolvimento com o próximo, e a criação do senso coletivo. Visa garantir, também, um ambiente mais agradável na cidade, evitando o aspecto de frieza promovido pelos muros altos, que contribuem "para o individualismo e isolando o cidadão, tanto interno quanto externo que caminham de forma solitária alimentando desta forma a falta de responsabilidade para com o outro".

Para tal, o PL altera a Lei nº 11.228/92 de forma que os muros, quando executados, tenham altura máxima de 2,00 metros, acima do passeio (quando junto ao alinhamento), ou medidos a partir do nível em que se situarem (quando junto às demais divisas). São excetuados os muros de arrimo, que podem ter altura compatível com o desnível da terra. O Projeto concede, ainda, prazo de 60 dias, da publicação, para regulamentação da Lei pelo Executivo.

Por se tratar do Código de Obras e Edificações, foram realizadas as duas Audiências Públicas (04/06/08 e 18/06/08) determinadas pela Lei Orgânica do Município.

Construir uma barreira física nas divisas, acima de qualquer das três alternativas (dois, três ou quatro metros de altura máxima), prejudicando a insolação e aeração dos imóveis e dos logradouros, é permitido pela legislação vigente no caso de muros de arrimo (sem limitação, tal como no PL); ou quando a edificação ocupa: I - o recuo de frente no alinhamento (até o gabarito da zona: 9,00 a 25,00 metros, ou sem limitação, conforme a Subprefeitura); II – os recuos laterais e de fundo (máximo de 6,00 metros, e no mínimo, 3,00 metros a partir dessa altura).

Aliando-se ao objetivo do autor de criar um ambiente mais favorável para a cidade, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento do Projeto de Lei nº 373/07. Considerando, entretanto, que a redação original restringe a atual liberdade do proprietário, de optar entre a altura máxima vigente (4,00 metros) e a pretendida pelo autor (2,00 metros), aprova o Substitutivo a seguir, que substitui o caráter impositivo do PL por um incentivo para que o proprietário restrinja a altura do seu muro, e contribua para melhorar as condições de "implantação, aeração e insolação das edificações" no seu entorno. A alteração proposta insere a possibilidade do acréscimo de até 50% à área e/ou ao comprimento previstos para o Abrigo para Auto na Tabela 10.12.2, condição limitadora para que este elemento não seja computado "no todo para efeito de observância dos índices estabelecidos pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo" e pelo COE:

SUBSTITUTIVO Nº **DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA,**
METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PL Nº 373/07

Acrescenta subitem 10.1.2.3 à Seção 10.1 - Condições Gerais de Implantação e de Fechamento de Terrenos Edificados, do Capítulo 10 - Implantação, Aeração e Insolação das Edificações, do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações), e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Fica acrescido o subitem 10.1.2.3 à Seção 10.1 - Condições Gerais de Implantação e de Fechamento de Terrenos Edificados, do Capítulo 10 – Implantação, Aeração e Insolação das Edificações, do Anexo I da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações), com a seguinte redação:

“10.1.2.3 – As dimensões máximas previstas para o Abrigo para Auto, fixadas na Tabela 10.12.2 – Obras Complementares, poderão ser ultrapassadas em até 50 % (cinquenta por cento) quando os muros de fecho nas divisas ou no alinhamento forem executados com altura máxima de 2,00 m (dois metros).

Art. 2º O Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

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

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 10/09/2008.

Carlos Apolinário – Presidente

Dalton Silvano – Relator

Arselino Tatto

Chico Macena

Juscelino Gadelha

Toninho Paiva