

RAZÕES DE VETO

**Projeto de Lei nº 449/05**

OF. ATL nº 45, de 6 de fevereiro de 2009

Ref.: Ofício SGP-23 nº 00145/2009

Senhor Presidente

Por meio do ofício acima referenciado, ao qual ora me reporto, Vossa Excelência encaminhou à sanção cópia autêntica do Projeto de Lei nº 449/05, de autoria do então Vereador Russomanno, aprovado por essa Egrégia Câmara na sessão de 18 de dezembro de 2008, que objetiva incluir o subitem 9.2.5. no item 9.2 do Capítulo 9 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações - COE.

Nesse sentido, com a inclusão do referido subitem 9.2.5 no COE, prevê a propositura que "nos condomínios em edificações de qualquer espécie, as áreas comuns destinadas ao uso de salão de festas ou salão de jogos e lazer deverão ter componentes básicos para o isolamento e condicionamento acústico, de acordo com as disposições da NBR nº 10.151 e NBR nº 10.152 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ou aquelas que vierem a substituí-las", cabendo ao Executivo regulamentar o disposto na nova lei no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua publicação.

Entretanto, embora reconhecendo o nobre intento que por certo norteou a apresentação da proposta legislativa, porquanto a produção de ruídos pode efetivamente comprometer a qualidade de vida das pessoas, o fato é que não se encontram presentes as condições necessárias à sua conversão em lei, ante sua ilegalidade e contrariedade ao interesse público, na conformidade das razões a seguir explicitadas, motivo pelo qual sou compelido a vetar integralmente o texto assim aprovado, o que faço com supedâneo no § 1º do artigo 42 da Lei Orgânica do Município.

Por primeiro, cumpre consignar que, ao pretender alterar o Código de Obras e Edificações para nele incluir dispositivo prevendo a obrigatoriedade de observância de determinadas normas técnicas, no caso a NBR 10.151 e a NBR 10.152, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, a medida incide em patente ilegalidade, considerando que, nos termos do parágrafo único do artigo 17 da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, incumbe ao Executivo fixar as Normas Técnicas Oficiais ou emanadas da autoridade competente, cujas recomendações, a critério do responsável técnico, devam ser observadas no projeto e na execução das edificações, conforme expressamente previsto nas disposições daquele diploma legal ou sempre que sua aplicação seja conveniente.

Assim, em virtude e por força dessa delegação legislativa, o Executivo editou o Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que regulamenta o Código de Obras e Edificações, preconizando, no seu artigo 27, a relação das Normas Técnicas Oficiais da ABNT, dentre as quais figura, no item 8, a NB-101 - Tratamento Acústico em Recintos Fechados, cujas recomendações nela contidas deverão ser observadas, no que couber e sempre por orientação do profissional técnico responsável, salvo se contrárias às normas do próprio COE. Quer isso significar que, em se tratando de aspectos construtivos, a matéria já se acha disciplinada pela legislação local em vigor.

De outra parte, afigura-se inadequada, sob a ótica da sistemática legislativa adotada pelo Código de Obras e Edificações, a inclusão, diretamente no texto desse diploma legal, de norma técnica cujo conteúdo possa vir a ser alterado e, assim, passar a não mais se conformar com a disciplina contemplada no COE ou com o avanço tecnológico.

Aliás, não foi por outra razão que, como se disse acima, o aludido artigo 17 da Lei nº 11.228/92 delegou ao Executivo a fixação das normas técnicas em matéria de obras e edificações. Essa situação, a toda evidência, não se coaduna com o interesse público. Persiste ainda essa inadequação quando se verifica que o teor das NBRs 10.151 e 10.152 não diz respeito a quaisquer aspectos construtivos para isolamento acústico, conforme objetivado pelo COE, mas sim a métodos para medição da poluição sonora e aos níveis máximos de ruídos que podem ser tolerados, sob pena de causarem prejuízos à saúde humana, nada mais.

De fato, a primeira delas, a NBR 10.151, fixa as condições exigíveis para a avaliação da aceitabilidade do ruído em comunidades, ou seja, o máximo de ruído que pode ser produzido em algum local sem causar poluição sonora na vizinhança. A seu turno, a NBR 10.152 tem por escopo especificar o método de medição e os intervalos em que devem se situar os níveis de ruído, estabelecendo níveis condizentes para salas de jogos, carteados, música e salas de estar, quartos em apartamentos residenciais, dentre outros. São, portanto, normas destinadas ao direcionamento do uso dos espaços e imóveis, não aos aspectos construtivos que os componentes básicos das edificações devem apresentar. Por conseguinte, pelo prisma da efetiva utilidade, também não se justificativa a pretendida alteração do Código de Obras e Edificações.

Além disso, impende destacar que o isolamento e condicionamento acústico a que alude o item 9.2 (Componentes Básicos) do Anexo I integrante do COE destina-se ao conforto do ambiente interno e não à proteção de edificações vizinhas. Em outras palavras, busca evitar que os ruídos exteriores às construções tirem o sossego daqueles que se encontrem no seu interior, não o contrário.

De toda forma, mesmo que assim não fosse, tal admitindo-se apenas para possibilitar a continuidade da argumentação, não é difícil concluir que a medida se mostra avessa ao princípio da razoabilidade, vez que, sendo por demais genérica, se sancionada, acabaria por atingir condomínios edilícios nos quais, pelas mais diversas razões, não existem quaisquer incômodos decorrentes de eventuais ruídos produzidos no interior de seus salões de festas ou salões de jogos e lazer, mas que, por imposição da pretendida lei, estariam obrigados a dotar esses ambientes de adequado isolamento e condicionamento acústico, arcando desnecessariamente com os custos daí decorrentes.

Quanto a esse aspecto, não se pode olvidar que a imposição incrementaria o custo da construção dos edifícios residenciais, com o conseqüente aumento do preço final das unidades habitacionais, repercutindo negativamente no setor imobiliário da Cidade, alcançando, em especial, as pessoas com menor poder aquisitivo e bem assim prejudicando a implementação dos programas habitacionais oficiais, como, por exemplo, aqueles implantados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU e, em nível municipal, pela Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB/SP no âmbito do programa "Habitação de Interesse Social - HIS", previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002), destinado às famílias com renda igual ou superior a 6 (seis) salários mínimos.

Não bastassem os óbices supra apontados, por si só suficientes para barrar a busca de sanção, acresce dizer que a propositura não deve igualmente prevalecer por se consubstanciar em indevida interferência do Poder Público na organização interna dos condomínios edilícios, cujo regramento, inclusive quanto ao uso das áreas comuns, encontra-se contemplado, basicamente, no Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, devendo as respectivas convenções condominiais dispor sobre as medidas destinadas à manutenção do sossego de todos os condôminos, bem como fixar as penalidades cabíveis na hipótese de descumprimento por seus integrantes.

Por fim, é de notar que, ao contrário de outras leis em vigor na área edilícia, a mensagem não prevê período de transição para que os administrados possam adequar

seus projetos de edificação à nova normatização, ausência essa cuja consequência acabaria por colher inclusive aqueles que ora já se encontram protocolados e, pois, sob a análise dos órgãos municipais competentes. Como se vê, caso sancionada, a nova lei acarretaria pesados ônus aos interessados, mormente os relativos aos altos custos com o refazimento de seus projetos.

Nessas condições, evidenciada a motivação que me conduz a vetar na íntegra a mensagem aprovada, devolvo o assunto ao reexame dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

GILBERTO KASSAB, Prefeito

Ao Excelentíssimo Senhor

ANTONIO CARLOS RODRIGUES

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo