



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 26 de setembro de 2018.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. n.º 435/2018-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 182/2018

DOCREC

750/2018

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente acerca do Projeto de Lei nº 583/2016, de autoria dos Vereadores Andrea Matarazzo, Aurélio Nomura e Police Neto, que dispõe sobre a proibição de construir subsolos abaixo do nível do lençol freático, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Na oportunidade, renovo-lhe meus protestos de apreço e consideração.

ACÁCIO MIRANDA
Chefe de Gabinete
Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/ASSEC - Assessoria de Comissões Técnicas de Licenciamento
Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:

Informação SMUL/ASSEC Nº 10002338

São Paulo, 31 de julho de 2018

AUTOS: SEI nº 6010.2018/0000546-7
OFÍCIO SGP-12 nº 182/2018
INTERESSADO: COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE -
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
ASSUNTO: Solicitação de subsídios a respeito do PL 583/2016

MANIFESTAÇÃO nº 273 /CEUSO/2018

ASSEC/CEUSO

Sr. Chefe de Assessoria Técnica

Trata o presente do Projeto de Lei nº 583/2016, doc. SEI nº 8634458, originário do Legislativo, cujo Parecer nº 682/2017 e Substitutivo da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa constam no doc. SEI nº 8904168, que “dispõe sobre a proibição de construir subsolos abaixo do nível do lençol freático, e dá outras providências”, encaminhado pela Casa Civil/ATL II através do doc. SEI nº 9622590, solicitando “manifestação sobre o projeto de lei em apreço (8904168), com vistas a que sejam abordados todos os aspectos da propositura, notadamente quanto a viabilidade técnica e jurídica da medida, bem como seja ofertada resposta às indagações formuladas pelo Poder Legislativo no ofício inaugural”.

O texto objeto de nossa análise será aquele contido no doc. SEI nº 8904168, tendo em vista a solicitação de ATL II e, considerando as competências desta Assessoria, nosso relatório se restringirá aos aspectos técnicos da propositura, buscando fornecer os subsídios necessários à Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.

O artigo 1º do PL estabelece a proibição de construção de subsolos abaixo do nível do lençol freático, determinando, em seu parágrafo único, que somente será permitida a construção de um único subsolo abaixo do nível do lençol freático, desde que sejam adotadas medidas que impeçam o seu rebaixamento.

A comprovação e verificação prévia das condições físicas dos imóveis vizinhos à obra nos casos de edificações que para sua construção necessitem, em caráter provisório, rebaixar o lençol freático, é a condição contida no artigo 2º da propositura.

Exige, ainda, o artigo 3º que o rebaixamento do lençol freático mencionado no artigo 2º deverá ser controlado e monitorado pelo responsável pela obra, que deverá fornecer os dados, mensalmente, ao órgão municipal competente.

As disposições contidas no artigo 4º visam isentar do cálculo para apuração do gabarito máximo de altura estabelecido para a zona os pavimentos superiores ao térreo, limitados a três, de edificações afetadas pelo disposto na proposta de lei, desde que destinados exclusivamente à circulação, manobra e estacionamento de veículos, excetuando os casos das zonas integrantes dos territórios de preservação e para as zonas corredores.

No artigo 5º foram estabelecidas condições e exigências quanto ao destino das águas oriundas do rebaixamento do lençol freático, bem como quanto à cobrança pelo lançamento pelo seu lançamento na sarjeta, impondo, ainda, aos “proprietários ou possuidores de edificações erigidas antes da vigência desta Lei e que necessitam rebaixar o lençol freático para utilização de seus subsolos, terão o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para providenciar o controle, monitoramento e destinação adequada das águas retiradas”.

O artigo 6º propõe que, no caso de aproveitamento das águas oriundas do lençol freático, seja nos casos abrangidos pelo artigo 2º, seja nos abrangidos pelo artigo 5º, deverá ser solicitada a autorização do órgão estadual competente, quando será verificada a existência de contaminação.

As sanções pela inobservância ao disposto na proposição foram estabelecidas em seu artigo 7º.

Os artigos 8º, 9º e 10 tratam, respectivamente, das despesas decorrentes da lei, que sua regulamentação ficará a cargo do Poder Executivo Municipal, no que couber, no prazo de 90 (noventa) dias a partir da sua publicação e que entrará em vigor na data de sua publicação.

A título de esclarecimento e subsídio para análise, informaremos, resumidamente, sobre as ações relativas ao tema, efetuadas no âmbito desta CEUSO e desta Pasta, além das normas recentemente publicadas, que ampliaram a abordagem da legislação no que se refere aos cuidados de proteção ao subsolo da cidade bem como do lençol freático, propondo alternativas e estabelecendo exigências quanto ao seu rebaixamento no território do Município.

Os expedientes que tratam de licenciamento junto à PMSP, quando da ocorrência de lençol freático superficial no terreno, são encaminhados a esta CEUSO para análise e deliberação quanto à possibilidade de elevação do nível do pavimento térreo da edificação, determinado pela LPUOS e pelo COE, desde a publicação da RESOLUÇÃO/CEUSO/29/79.

A Comissão ao estabelecer a cota de nível do pavimento térreo da edificação também determinava o nível do subsolo mais profundo. Essa análise já visava, basicamente, preservar os vizinhos da obra, evitar escavações de subsolos que resultem no rebaixamento desnecessário do lençol freático, bem como a ocorrência de impacto urbanístico negativo no entorno do empreendimento.

Os referidos expedientes atualmente são analisados, caso a caso, com base na RESOLUÇÃO/CEUSO/102/2007, cuja atualização, incorporando o contido na Lei no 16.402/2016, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e Lei no 16.642/2017, Código de Obras e Edificações - COE e posterior regulamentação, já foi efetuada e aprovada pelo Plenário da CEUSO, estando em fase de avaliação jurídica prévia à sua publicação.

Os problemas associados ao rebaixamento do lençol freático, com eventuais danos ao entorno das obras que escavam subsolos e interferem, ainda que temporariamente no nível d'água do local, intensificaram-se especialmente a partir dos primeiros anos de 2000, com diversas ocorrências em diferentes regiões do Município, como se verifica pelas portarias emitidas, proibindo e/ou suspendendo a execução de obras nos perímetros ali estabelecidos.

Considerando essas ocorrências e a suspensão da aprovação de novos projetos, bem como dos Alvarás de Execução já expedidos e, ainda, a necessidade de estabelecer procedimentos para autorizar os novos pedidos de aprovação de obras e de comunicação de reinício de obras, foram elaboradas a Resolução/CEUSO/103/08 e a Resolução/CEUSO/104/08.

A primeira destinava-se aos perímetros relacionados à Portaria Intersecretarial nº 2/SEHAB/ SMSP/2005 - Moema e 172/08 - SEHAB - Chácara Santo Antonio e a segunda ao perímetro estabelecido na Ordem Interna 007/APROV.G/2007 - Água Branca. Para o perímetro denominado Paraíso

foi publicada a Portaria 152/10 – SEHAB que determina, basicamente, a observância aos procedimentos estabelecidos na Resolução/CEUSO/103/08.

A publicação dessas resoluções foi precedida por estudos efetuados por um Grupo de Estudos, instituído pelo Plenário da CEUSO, denominado GE – CEUSO, com a participação de especialistas na área de sondagens e fundações.

Atualmente é também política da Municipalidade restringir o bombeamento perene de água oriunda do rebaixamento do lençol freático em face da implantação de edificações, onde ocorre a escavação de subsolos.

Na Lei nº 16.402/2016 – LPUOS foi estabelecida, no artigo 61, a competência da CEUSO para apreciar, para os fins de definição do pavimento térreo, os casos que envolvam: áreas sujeitas a alagamento; restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente; lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno.

Da mesma forma, a matéria foi regulamentada pelo artigo 12 do Decreto nº 57.286/2016, assim como pelo artigo 111 da Lei nº 16.642/2017 - COE, que alterou o artigo 82 da Lei nº 15.764/2013.

A questão relativa aos terrenos sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, era tratada por diferentes portarias sendo posteriormente normatizada pela Resolução/CEUSO/103/08 e Resolução/CEUSO/104/08, sendo abordada no artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, que determina que “as obras subterrâneas executadas a partir da vigência desta lei, incluindo o subsolo de edifícios, deverão ser executadas mediante métodos de engenharia que evitem o rebaixamento do nível d’água”.

O referido dispositivo foi regulamentado pelo artigo 13 do Decreto nº 57.521/2016, estabelece que “consideram-se áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos os perímetros de Moema, Água Branca, Chácara Santo Antônio e Paraíso” constantes em seu Anexo I. Dispõe em seu parágrafo 1º que, na execução de obras em lote ou gleba inserido nos perímetros que especifica, “quando a cota de implantação do último subsolo estiver abaixo do nível do lençol freático detectado nas sondagens, devem ser observadas as condições estabelecidas nos seus incisos I a III”, como segue:

“I - garantia de utilização das melhores soluções técnicas de engenharia para fins de vedação do perímetro do subsolo, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, tais como parede diafragma, estacas justapostas, hélice secante, estacas prancha, jet grouting, deep soil mixing, dentre outras, com o devido monitoramento pelo interessado, se necessário;

II - a solução de vedação deve ser embutida em camada de solo de baixa permeabilidade, abaixo do último subsolo e, caso isso não seja possível, o projeto deve prever laje de subpressão ou outra solução técnica equivalente que garanta a estanqueidade do subsolo;

III - contratação de seguro de obra e riscos de engenharia e de responsabilidade civil cruzada que cubra os eventuais danos comprovadamente ocasionados pela obra aos imóveis vizinhos.”

Cabe, ainda, informar que no parágrafo 2º do mesmo artigo 13, foi atribuída à CEUSO a competência de “definição, se o caso, de outras áreas sujeitas a recalques e problemas geotécnicos e a descrição dos respectivos perímetros”.

Como se observa, as providências efetuadas por meio da legislação promulgada e sua regulamentação, bem como as Resoluções da CEUSO abordando a matéria, resultaram na possibilidade de alterações tanto nos projetos arquitetônicos como na concepção de projetos de fundações e estruturas dos edifícios, os quais buscam utilizar soluções onde a interferência no lençol freático do local é a mínima possível.

Ressaltamos que, com base nessas normas e o contido na Resolução/CEUSO/103/08 e Resolução/CEUSO/104/08, foi inserido no texto da minuta de Resolução, ora em análise jurídica prévia à sua publicação, a proposta de manter as exigências ali estabelecidas para os casos onde a execução de obras não venha a interferir no lençol freático.

Cabe, ainda ressaltar, que as decisões da CEUSO quanto à definição da implantação do nível do pavimento térreo das edificações, tanto nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/102/2007, como da

legislação em vigor, LPUOS e COE, bem como na futura Resolução a ser publicada, têm por base, entre outros, os documentos técnicos apresentados pelos profissionais responsáveis pelo projeto e pelas fundações da obra, no caso, relatórios de sondagem e laudos técnicos, onde constam as justificativas e recomendações quanto à implantação do pavimento térreo e do subsolo mais profundo, em face do nível do lençol freático.

Em todos os casos, cabe aos profissionais a responsabilidade pela observância das disposições do COE, das regras indispensáveis ao seu cumprimento fixadas no respectivo decreto regulamentar e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas na referida legislação.

A proposta contida no artigo 4º do PL em análise é matéria relativa à legislação de uso e ocupação do solo, e já está regradada na LPUOS no COE e pelas resoluções específicas, conforme referenciado acima.

Com relação ao estabelecido nos artigos 5º e 6º, informamos que já existe a Lei nº 16.174/15, que “estabelece regramento e medidas para fomento ao reúso de água para aplicações não potáveis, oriundas do polimento do efluente final do tratamento de esgoto, de recuperação de água de chuva, da drenagem de recintos subterrâneos e de rebaixamento de lençol freático”. (grifos nossos)

Conforme exposto para cada artigo da presente proposta já existem normas atualizadas e recentemente publicadas regradando a matéria, motivo pelo qual entendemos que o PL nº 583/2016 não tem condições adequadas para prosperar caso venha a ser aprovado pela Câmara Municipal.

É o relatório, cujo teor submetemos à sua apreciação, para o oportuno encaminhamento a SMUL/SEL, para prosseguimento, conforme solicitado no doc. SEI nº 9673466.



Documento assinado eletronicamente por **Mariclé Ortega Xavier De Araujo Mischi, Arquiteta**, em 31/07/2018, às 17:52, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **10002338** e o código CRC **C2FB3DCB**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/ASSEC - Assessoria de Comissões Técnicas de Licenciamento
Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:

Informação SMUL/ASSEC Nº 10002745

São Paulo, 31 de julho de 2018

AUTOS: SEI nº 6010.2018/0000546-7
OFÍCIO SGP-12 nº 182/2018
INTERESSADO: COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE - CÂMARA MUNICIPAL
DE SÃO PAULO
ASSUNTO: Solicitação de subsídios a respeito do PL 583/2016

INFORMAÇÃO/ASSEC/117/2018

SMUL-G/ATEL

Sra. Assessora

Encaminhamos o presente para as providências cabíveis, com a Manifestação nº 273/CEUSO/2018, sob nº 10002338, a qual endossamos.



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, Chefe de Assessoria Técnica**, em 31/07/2018, às 18:00, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **10002745** e o código CRC **62D7EC81**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/AJ - Assessoria Jurídica

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:

Informação SMUL/AJ Nº 10161169

INTERESSADO: Casa Civil - Assessoria Técnico-Legislativa

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 583/2016, de origem legislativa, que dispõe sobre a proibição de construir subsolos abaixo do nível do lençol freático e dá outras providências. Pedido de informações da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

SMUL.AJ

Senhora Procuradora Assessora Chefe

Trata-se de pedido de informações da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara Municipal para instruir a análise do Projeto de Lei nº 583/2016, de origem legislativa, que dispõe sobre a proibição de construir subsolos abaixo do nível do lençol freático e dá outras providências.

A Secretaria Executiva de Licenciamento promoveu a instrução do processo com manifestação da Assessoria de Comissões Técnicas de Licenciamento, a qual, após reportar os atos normativos vigentes que disciplinam a matéria, concluiu que "para cada artigo da presente proposta já existem normas atualizadas e recentemente publicadas regravando a matéria, motivo pelo qual entendemos que o PL nº 583/2016 não tem condições adequadas para prosperar caso venha a ser aprovado pela Câmara Municipal" (10002338).

Do ponto de vista jurídico, parece-me útil apontar que, com relação ao art. 5º, § 2º, da propositura, o qual estipula pagamento compulsório decorrente do lançamento de águas na sarjeta, é de difícil compreensão a causa dessa obrigação, se decorrente o uso de infraestrutura pública ou da aplicação do princípio "poluidor-pagador", por exemplo, o que pode dar ensejo a dificuldades para a eventual execução da lei, afetando, inclusive, a viabilidade de fixação de valores em regulamento, como preconizado. Este aspecto, s.m.j., está a merecer aperfeiçoamento durante o processo legislativo.

Concluída a instrução do expediente no âmbito desta Secretaria, submeto à consideração de Vossa Senhoria para restituição à origem.

São Paulo, 7 de agosto de 2018.

Marcos Geraldo Batistela

Procurador do Município de São Paulo

OAB/SP 114.287

SMUL.AJ

SMUL.GAB

Senhora Secretária

Encaminho a Vossa Senhoria, com as informações desta Secretaria, para devolução à Assessoria Técnico-Legislativa da Casa Civil.

São Paulo, 7 de agosto de 2018.

Flávia Barros

Chefe da Assessoria Jurídica

OAB/SP 190.425

SMUL.AJ



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Moraes Barros, Assistente Jurídico**, em 07/08/2018, às 16:45, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS GERALDO BATISTELA, Procurador do Município**, em 07/08/2018, às 16:58, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **10161169** e o código CRC **04ECDC8F**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
SMUL/AJ - Assessoria Jurídica

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

Informação SMUL/AJ Nº 10163226

INTERESSADO: Casa Civil - Assessoria Técnico-Legislativa

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 583/2016, de origem legislativa, que dispõe sobre a proibição de construir subsolos abaixo do nível do lençol freático e dá outras providências. Pedido de informações da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Senhora Assessora Técnico-Legislativa Chefe

Encaminho a Vossa Senhoria a manifestação dos órgãos técnicos desta Secretaria sobre o Projeto de Lei nº 583/2016.

São Paulo, 7 de agosto de 2018.

Heloisa M. Salles Penteado Proença

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento



Documento assinado eletronicamente por **Heloisa Maria de Salles Penteado Proença, Secretária**, em 08/08/2018, às 18:43, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **10163226** e o código CRC **9D815301**.