



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 09 de maio de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 0181/2017

Ref.: OF-SGP23 nº 1965/2016

DOCREC

215/2017

Senhor Presidente

Por meio do ofício em epígrafe, Vossa Excelência encaminhou à sanção cópia do Projeto de Lei nº 466/15, aprovado em sessão de 1º de julho do ano em curso, que aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo e introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

De autoria do Executivo, a propositura em apreço, aprovada na forma de Substitutivo apresentado por esse Legislativo, não detém condições de ser sancionada na íntegra, na conformidade das razões doravante expostas, impondo-se apor veto às seguintes disposições:

1) Inciso V do parágrafo único do artigo 15:

Por esse dispositivo, o Alvará de Aprovação deverá incluir, quando necessário à implantação do projeto, as informações relativas à previsão da instalação de estande de vendas.

Assim, da forma em que redigido o mencionado inciso, o Alvará de Aprovação deveria ser expedido previamente ao Alvará de Autorização para a instalação do estande, causando inversão nos procedimentos atualmente praticados, de forma ágil e eficiente, para a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia.

De fato, desde a edição do Decreto nº 55.036, de 15 de abril de 2014, a autorização para a instalação de estande de vendas pode ser obtida, por via eletrônica, mediante a simples identificação do número do processo relativo ao pedido de Alvará de Aprovação da obra, possibilitando que, antes de sua expedição, seja possível a montagem do estande.



2) Incisos V, VI, VII e VIII do § 2º do artigo 23

De acordo com esses dispositivos, o Alvará de Execução incluirá, quando for o caso, as licenças para a instalação de canteiro de obras, a instalação de tapume, o transporte de terra ou entulho e o avanço de grua sobre o espaço público.

Entretanto, enquanto o Alvará de Execução deve ser expedido antes do início da obra, as licenças relativas às demais atividades edilícias supracitadas são emitidas, por via eletrônica, em situações distintas, podendo ser no início da obra, quando ela interferir no alinhamento viário, em suas várias etapas ou, ainda, no momento da execução de superestrutura.

Ademais, considerando que essas licenças têm prazo de validade de 6 meses ao passo que o prazo do Alvará de Execução é de 2 anos, o licenciamento simultâneo implicaria a necessidade de sua revalidação no decorrer da execução de toda a obra.

3) § 3º do artigo 29

Esse parágrafo, por permitir a renovação do prazo de validade do Alvará de Execução a cada aprovação de um novo projeto modificativo, poderia gerar a protelação desse prazo de forma indefinida, incentivando a apresentação desses projetos contrariamente ao escopo do artigo 27 do texto, que reduziu as hipóteses de sua admissão a pequenos ajustes no projeto original.

O § 2º do artigo 29, aliás, já impõe, durante a análise do projeto modificativo, a suspensão da contagem do prazo de validade do alvará, afigurando-se, assim, a sua renovação não somente desnecessária como também excessiva.

Por outro lado, o benefício alcançaria unicamente os interessados que modificarem os seus projetos e que, assim, teriam direito à renovação do prazo de validade do alvará, enquanto os demais deveriam observar à risca os prazos constantes do "caput" do artigo 29.

4) Inciso IX do artigo 108

Segundo essa norma, nos estabelecimentos de ensino universitário mantidos por instituições sem fins lucrativos, as áreas destinadas ao atendimento da população, com serviços públicos essenciais e gratuitos, não seriam



computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação até o limite estabelecido na LPUOS – Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Contudo, a referida Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo já prevê, no Capítulo III do Título V, a concessão de diversos incentivos para os denominados Usos Incentivados, dentre os quais se inserem os estabelecimentos de ensino, fixando, para eles, parâmetros mais favoráveis.

Ademais, não se vislumbra razão lógica para a aplicação do benefício apenas para os estabelecimentos de ensino universitário, com a exclusão daqueles voltados a outros níveis de ensino, medida a conflitar com o princípio da isonomia.

A isso se acresça a dificuldade de determinar, nos projetos, as áreas efetivamente utilizadas para o indigitado atendimento e também de fiscalizar a sua real existência, além da possibilidade da fácil alteração da destinação da área retratada no projeto como de “atendimento à população”.

5) Subitem 5.6 do item 5 do Anexo I

Estabelece esse subitem, no caso de edificações residenciais beneficiadas com aumento de altura máxima nos termos do artigo 91 da LPUOS, um afastamento contínuo de, no mínimo, 3,00m de todas as divisas com lotes inseridos em Zona Exclusivamente Residencial.

Entretanto, a matéria – aumento do gabarito de altura máxima nas zonas de uso ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa – está devidamente disciplinada nos artigos 59 e 91 da aludida Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que preveem limitações específicas para determinados loteamentos e imóveis, permitindo a aplicação de regras próprias para cada caso.

Com efeito, com o intuito de afastar ocupações indesejadas de acordo com a situação concreta, o artigo 59 impõe, para o aumento da altura máxima nessas zonas, o atendimento das restrições convencionais de loteamentos, inclusive das concernentes aos recuos das edificações, quando mais restritivas do que as fixadas pelas normas do texto aprovado e, de sua vez, o artigo 91 exige a anuência expressa de todos os proprietários limítrofes do imóvel.

O dispositivo em foco, ao contrário, mostra-se inadequado na medida em que obriga, de forma indiscriminada, ao afastamento contínuo mínimo de 3,00m de todas as divisas com lotes, não podendo prevalecer.

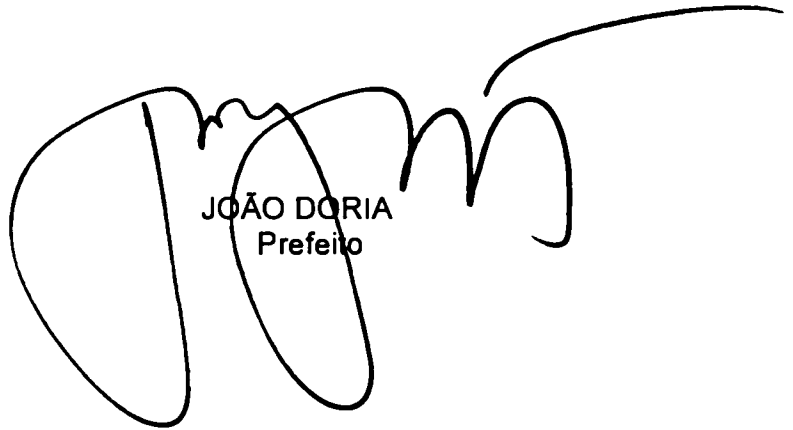


6) Linhas do Anexo II - Tabela de Taxas, relativas às taxas para Revalidação de Alvará de Aprovação e de Alvará de Execução

As aludidas linhas fixam as taxas para a revalidação do Alvará de Aprovação, podendo ensejar duplicidade de sua cobrança uma vez que essas taxas também constam das linhas referentes ao próprio Alvará de Aprovação.

Nessas condições, assentados os motivos que me compelem a apor veto parcial ao texto aprovado, atingindo os dispositivos acima apontados, com fulcro no § 1º do artigo 42 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, devolvo o assunto ao reexame dessa Egrégia Casa Legislativa.

No ensejo, renovo a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração.



JOÃO DÓRIA
Prefeito

Ao
Excelentíssimo Senhor
VEREADOR MILTON LEITE
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/MMO/bam
VP 466-15