Matéria RELCOM 1582/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIA ANDREA FERRARO em 15/08/2025 e juntado ao PL 248/2025 por Tomaz Levy Fregni. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=660969.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 248/25

Trata-se de projeto de lei de autoria do nobre Vereador Alessandro Guedes, que visa alterar a Lei Municipal 11.228/92 para tornar obrigatório na cidade de São Paulo que os novos empreendimentos imobiliários tenham os guarda-corpos (sacadas) com a altura mínima obrigatória de 1,20 metros.

Da justificativa ao projeto extrai-se que o objetivo da propositura é a segurança dos moradores e transeuntes.

Importante salientar que, conforme apontado pelo Setor de Pesquisa, Assessoria e Análise Prévia, a legislação que o presente projeto de lei pretende alterar foi revogada pela Lei nº 16.642/17.

Sob o aspecto jurídico, a propositura reúne condições para prosseguir em tramitação, na forma do Substitutivo ao final apresentado.

O Código de Obras é a legislação municipal que disciplina as normas e os procedimentos para o projeto, a execução, a fiscalização e a utilização de edificações dentro do território municipal, exatamente com o escopo principal de garantir a segurança, a salubridade, a acessibilidade e a adequação urbanística das construções. Ele trata, portanto, dos aspectos técnicos e construtivos das edificações, como dimensões, recuos, ventilação, iluminação, materiais, entre outros.

O projeto encontra fundamento no art. 13, inciso I, da Lei Orgânica do Município, no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, bem como no exercício do poder de polícia relativo às construções, ou à polícia edilícia que, consoante preleciona Hely Lopes Meirelles, “se efetiva pelo controle técnico-funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene, e funcionalidade da obra segundo sua destinação e o ordenamento

Matéria RELCOM 1582/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIA ANDREA FERRARO em 15/08/2025 e juntado ao PL 248/2025 por Tomaz Levy Fregni. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=660969.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

urbanístico da cidade" (*in* Direito Municipal Brasileiro, São Paulo, Malheiros Editores, 6ª ed., p. 351).

Encontra fundamento, portanto, no Poder de Polícia do Município, poder inerente à Administração Municipal para restringir ou limitar direitos em benefício da coletividade, cuja definição nos é dada pelo art. 78 do Código Tributário Nacional:

> "Art. 78 – Considera-se poder de polícia a atividade da Administração Pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranqüilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos."

Segundo ensina Celso Antônio Bandeira de Mello, "pelo poder de polícia o Estado, mediante lei, condiciona, limita, o exercício da liberdade e da propriedade dos administrados, a fim de compatibilizá-las com o bem-estar social. Daí que a Administração fica incumbida de desenvolver certa atividade destinada a assegurar que a atuação dos particulares se mantenha consoante com as exigências legais, o que pressupõe a prática de atos, ora preventivos, ora fiscalizadores e ora repressivos" (in Curso de Direito Administrativo, Ed. Malheiros, 5ª ed., pág. 353).

Especificamente sobre o poder de polícia incidente sobre as construções, leciona o grande mestre Hely Lopes Meirelles:

> "A polícia das construções efetiva-se pelo controle técnico funcional da edificação particular, tendo em vista as exigências de segurança, higiene e funcionalidade

Matéria RELCOM 1582/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIA ANDREA FERRARO em 15/08/2025 e juntado ao PL 248/2025 por Tomaz Levy Fregni. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=660969.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

da obra segundo sua destinação e o ordenamento urbanístico da cidade, expresso nas normas de zoneamento, uso e ocupação do solo urbano. Neste tópico só cuidaremos do policiamento da construção no seu aspecto individual e estrutural, relegando para o capítulo seguinte o exame da regulamentação urbanística, onde as construções são consideradas em seu conjunto formador do agregado urbano (Capítulo IX, item 3).

O fundamento legal da polícia das construções está no art. 1.299 do CC, que, ao dispor sobre o direito de construir, condicionou-o ao respeito ao direito dos vizinhos e à observância dos regulamentos administrativos. Tais regulamentos, sendo de natureza local, competem ao Município e se expressam no Código de Obras e nas normas urbanísticas de uso e ocupação do solo urbano, que estabelecem o zoneamento da cidade; aquele fixando as condições técnicas e funcionais da edificação e estas indicando as construções e os usos próprios, tolerados ou vedados em cada zona (...)

O poder municipal de controle das edificações decorre da Constituição Federal, que outorga competência direta ao Município para promover o ordenamento de seu território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CF, art. 30, VIII).

O regulamento das construções urbanas – ou seja, o Código e Obras e normas complementares – deverá estabelecer minuciosamente os requisitos de cada modalidade de construção (residencial, comercial, industrial, etc), objetivando a segurança, a higiene, a funcionalidade e a estética da obra, em harmonia com a planificação e zoneamento da cidade." (MEIRELLES, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, Malheiros, São Paulo, pgs. 508/509).

No que tange ao aspecto formal subjetivo, incide a regra geral de livre iniciativa legislativa prevista no *caput* do art. 37 da Lei Orgânica do Município, não havendo que se falar em iniciativa privativa do Prefeito, uma vez que não há atribuição de ônus não compreendido nas

Matéria RELCOM 1582/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIA ANDREA FERRARO em 15/08/2025 e juntado ao PL 248/2025 por Tomaz Levy Fregni. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=660969.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

atividades típicas do poder de polícia – mais especificamente, de fiscalização – dos órgãos do Poder Executivo.

No mérito, a altura do guarda-corpo não consta expressamente do atual Código de Obras e Edificações, estando essa e outras medidas remetidas a normas técnicas aplicáveis às construções. Atualmente, a norma técnica que regulamenta a altura dos guarda-corpos é a ABNT NBR 14.718, estabelecendo em 1,10 metros a altura mínima.

Assim, a presente propositura é hígida do ponto de vista constitucional e legal, cabendo às comissões de mérito deliberar a respeito da conveniência e oportunidade da medida prevista, sobretudo a respeito dos seus aspectos técnicos.

Para ser aprovado o projeto dependerá de voto favorável da maioria absoluta dos membros desta Casa, nos termos do art. 40, § 3º, XII, da Lei Orgânica do Município.

Durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas ao menos duas audiências públicas, em atenção ao disposto no art. 41, VII, do mesmo diploma legal.

Diante de todo o exposto, somos pela **LEGALIDADE**, na forma do seguinte Substitutivo:

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 248/25

Altera a Lei n° 16.642, de 09 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, para tornar obrigatória a altura mínima de 1,20 metros aos guarda-corpos das novas edificações no município de São Paulo.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Art.1º Fica acrescido o item 8.1.1 ao Anexo I da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, com a seguinte redação:

> "8.1.1. Os guarda-corpos que resguardam as faces laterais das escadas, terraço, balcão, rampa, varanda, sacada ou vão em função de desnível de pisos ou de ambientes mais altos em relação aos outros, em desníveis superiores a um metro, devem possuir altura mínima de 1,20 metros". (NR)

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,



**Matéria RELCOM 1582/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIA ANDREA FERRARO em 15/08/2025 e juntado ao PL 248/2025 por Tomaz Levy Fregni. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=660969.**