



PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA
SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 948/25

Trata-se de projeto de lei de autoria do nobre Vereador Gabriel Abreu, que visa alterar o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo para redefinir parâmetros de utilização de jirais, ampliando a ocupação máxima permitida para 70% da área do compartimento e fixando o pé-direito máximo em 2,40m.

A justificativa ao projeto assim esclarece sobre a razão do presente projeto:

“Hoje, a legislação limita os jirais a apenas 30% da área do compartimento e a uma altura de 2,30m. Essa regra, concebida em outro momento, tornou-se um obstáculo desnecessário para pequenos empreendedores e comerciantes, que dependem de cada metro quadrado para manter seus negócios vivos.”

Sob o aspecto estritamente 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

Palácio Anchieta Viaduto Jacareí, 100 São Paulo - SP CEP 01319-900 fone (11) 3396-4219 www.saopaulo.sp.leg.br/
pl0948-25 . I



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 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



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

Assim, juridicamente, a propositura pode seguir em tramitação.

Já quanto ao mérito, a modificação do art. 108 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 depende da análise e deliberação das comissões de mérito, que irão averiguar a 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, que visa excluir e menção ao Decreto, visto tratar-se o decreto de ato administrativo unilateral do Executivo.

Esclareça-se que, alterando-se a lei que trata do Código de Obras e Edificações, por ser a lei em sentido estrito hierarquicamente superior ao decreto regulamentador, ficará sem efeito o antigo regulamento, valendo o que está determinado pela lei aprovada pelo Legislativo.

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 948/25

Altera a Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, para redefinir parâmetros de utilização de jiraus, ampliando a ocupação máxima permitida para 70% da área do



compartimento e fixando o pé-direito máximo em 2,40m.

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

Art.1º O inciso II do art. 108 da Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 108

(...)

II – o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado, passadiço ou piso similar, inclusive em estrutura metálica, instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando no máximo 70% (setenta por cento) da área do compartimento”. (NR)

Art. 2º Ficam mantidas todas as exigências de segurança estrutural, ventilação, iluminação, acessibilidade e demais disposições previstas no Código de Obras e legislações correlatas.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data sua publicação, prevalecendo sobre quaisquer disposições em contrário, inclusive as previstas em decretos municipais.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,