

PUBLICADA NO DOM EM 15/08/2024
CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ATA DA 388ª REUNIÃO ORDINÁRIA
14/05/2024

Aos quatorze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, às 18h30, foi realizada a trecentésima octogésima oitava reunião ordinária, através de sistema virtual, convocada oficialmente através do Diário Oficial do Município e encaminhada aos conselheiros por e-mail, com a presença dos seguintes conselheiros:

ENTIDADES TITULARES

SEGMENTO MOVIMENTO POPULAR

CASA HACKER

Titular: Vanderlice Pereira

ASSOCIAÇÃO PROPRIETÁRIOS SWISS PARK

Titular: Giuliano Santos Rocha

SEGMENTO ECOLÓGICO

Associação Movimento Resgate Cambui

Titular: Teresa Cristina Moura Penteado

SEGMENTO SINDICAL DOS TRABALHADORES

SEESP – SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO

Titular: Samir Musa

SEGMENTO EMPRESARIAL

SINDUSCON – Sindicato da Ind. da Construção Civil do Estado de São Paulo

Suplente: Felipe Leite Fabian

CIESP – CENTRO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

Titular: Gilberto Vicente de Azevedo Júnior

SECOVI SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E MISTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO

Titular: Carina Silva Cury

SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL

OAB – Ordem dos Advogados do Brasil – 2ª subseção de Campinas
Suplente: Eduardo Papamanoli Ribeiro

IAB – INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL
Titular: Alan Silva Cury

AsBEA – Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura
Titular: Maria Jocelei Steck

SEGMENTO UNIVERSITÁRIO

PUC PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS
Titular: Fabio de Almeida Muzetti

UNICAMP – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
Titular: Aline Eid Galante

SEGMENTO INSTITUCIONAL

SMPDU – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
Suplente: Mirian Lizandra Beltrami de O. Lima

SEMURB – SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Suplente: Maria Eduarda Bezerra Leite de Queiroz
Suplente: Jessica Katarine Rodrigues de Moraes

Secretária Executiva – Maria Célia Moura Martins

Matéria adiada

- Apresentação, debate e votação do Parecer referente ao PLC:
PLC nº 105/2023
- Apresentação, debate e votação do Parecer referente ao PLC
n:03/2024
Relatora Teresa Penteado.

Ordem do dia

1. Apresentação e votação da Ata da 387ª Reunião Ordinária;
2. Apresentação, debate e votação dos Pareceres referente aos PLC nº 16/2024

Relatora: Maria Jocenei Steck;

3. Formação de comissão para exarar Parecer referente ao PLCs:
PLC nº 28/2024 e PLC nº 31/2024

4. Palavra aberta, Diretores e Conselheiros.

O Vice-Presidente deste Conselho, Senhor Fabio Muzetti, cumprimentou e agradeceu presença de todos, explicou que esta reunião ordinária será presidida por ele, em razão do Presidente Ronaldo estar em férias. Referindo-se ao primeiro item da ordem do dia - Apresentação e votação da Ata da 387ª Reunião Ordinária, indagou se todos leram e se alguém tem alguma manifestação a ser feita, não havendo ocorrências, colocou em votação a sua aprovação, sendo aprovada pela maioria com uma abstenção. Em seguida passou a palavra para a Conselheira e relatora Maria Jocenei Steck apresentar o Parecer referente ao PLC nº 16/2024, objeto do segundo item da pauta, como segue:

REFERÊNCIA: Projeto de Lei Complementar n.º 16, de 2024

AUTORIA: Executivo

RELATORES: Ronaldo Gerd Seifert e Maria Jocenei Steck

PARECER: Favorável

DATA: 14 de maio de 2024

- **PARECER**

Parecer do Projeto de Lei Complementar n.º 16 de 2024 que dispõe sobre a utilização do solo público municipal para utilização de equipamentos de comércio em instalações não removíveis e removíveis, sob responsabilidade da SETEC – Serviços Técnicos Gerais e dá outras providências.

- **RELATÓRIO**

Examinado o Projeto de Lei em epígrafe, verifica-se que sua abrangência é ampla. A maior parte do projeto trata de assuntos alheios à competência do CMDU. Como exceção, os incisos do §1º do artigo 5º abordam a temática do urbanismo e seu desenvolvimento. Segue seu texto abaixo:

§ 1º Poderá a SETEC – Serviços Técnicos Gerais conceder, permitir ou autorizar o exercício de qualquer atividade em instalação removível e não removível, desde que seja observada cumulativamente os seguintes requisitos:

I - estar em conformidade com a lei que dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo público no município de Campinas;

II - não prejudique o livre trânsito de veículos ou de pedestres;

III - não afete os interesses do comércio já estabelecido;

IV - não colida com as condições urbanísticas e paisagísticas do Município e disposições especiais.

- **PARECER**

Os valores e preceitos previstos nos incisos estão em conformidade com as normas de Direito Urbanístico e devem ser mantidos.

A única observação que fazemos é para que seja inserido no §1º do artigo 5º o termo “principiológicos”. Isso porque, se os requisitos forem considerados como regras jurídicas (ao invés de princípio jurídico), nem sempre poderão ser observados de forma absoluta.

Basta um simples exemplo. Caso seja feita uma festa em que se utilize ruas com uso em um único dia, é certo que poderá gerar algum impacto no livre trânsito de veículos (inciso II) e poderá afetar algum interesse do comércio local (inciso III). Apenas uma interpretação principiológica, sopesando valores jurídicos, poderia atender efetivamente aos amplos interesses públicos que incidem na temática do projeto.

- **CONCLUSÃO**

Ante o exposto, este Parecer é FAVORÁVEL ao §1º do artigo 5º do Projeto de Lei Complementar n.º 16, com recomendação de alteração supramencionada.

Campinas-SP, 14 de maio de 2024.

Após foi aberta a palavra para manifestação, não havendo manifestação, o Presidente colocou em votação a sua aprovação, sendo aprovado por unanimidade. O terceiro item da pauta - Formação de comissão para exarar Parecer referente ao PLCs: PLC nº 28/2024 e PLC nº 31/2024. O Presidente iniciou apresentando o PLC nº 28/2024 que trata **“Torna obrigatório o uso de dispositivos antirrefluxo capaz de vedar a passagem de patógenos, gases, odores e animais pelos ralos de chão dos imóveis que especifica”**. Após discussão o pleno chegou a conclusão que o PLC não é objeto para o CMDU exarar um Parecer. Será enviado um ofício à Câmara Municipal de Campinas, informando a decisão. Quanto ao PLC nº 31/2024, o Presidente procedeu a leitura que trata:

“Dispõe sobre o ordenamento territorial e o horário de funcionamento de tiro desportivo no município de Campinas, e dá outras providências”. Na sequência abriu a palavra para manifestações. **O Conselheiro Giuliano** disse que falar de arma, Stand de tiro, a gente invade uma esfera Federal, existem dispositivos legais Federais com uma série de restrições, acha que não compete ao CMDU exarar um Parecer. **A Conselheira Mirian**, vê o projeto como uma questão de uso e ocupação do solo, então é pertinente um Parecer, a dúvida é se hoje existe restrição em alguma lei, observou que o autor do projeto não está alterando nenhuma lei, está propondo uma lei nova. **O Conselheiro Eduardo Papamanoli** concordou com a Mirian, na medida que a atividade econômica é ocupação do solo, que é o gênero. Explicou que o projeto não entra de uso urbanístico, ele entra que não é de competência do município, a competência é de fato Federal. Após discussões, o Conselheiro Giuliano ficou responsável pela relatoria. O item da matéria adiada referente ao PLC nº 105/2023, o Presidente Fábio Muzetti apresentou o Parecer como segue:

PARECER PLC Nº 105/2023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 105/23

Acresce o§ 4º ao art. 27 da Lei Complementar nº 9, de 23 de dezembro de 2003, que “dispõe sobre o Código de Projetos e Execuções de Obras e Edificações do Município de Campinas”. Art. 1º Fica acrescido o § 4º ao art. 27 da Lei Complementar nº 9, de 23 de dezembro de 2003, que passa a vigorar com a seguinte redação: § 4º O Certificado de Conclusão de Edificação previsto no caput deste artigo fica dispensado para a averbação de construção habitacional de interesse social unifamiliar finalizada há mais de 5 (cinco) anos, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento de moradia.” (NR} Art. 2º o Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar. Vereador Paulo Gaspar Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação Vereador Paulo Gaspar JUSTIFICATIVA DO VEREADOR O município de Campinas não dispõe, atualmente, de uma legislação apta a regularizar construções (clandestinas e/ou irregulares), vez que a Lei Complementar nº 224/2019 cumpriu seu período de vigência de 4 anos, conforme determina seu art. 19. Este fato não seria preocupante se Campinas não apresentasse o número alarmante de construções ilegais (construídas sem licenciamento e/ou em desacordo com o projeto aprovado) conforme os dados divulgados pela própria Prefeitura na matéria jornalística de 06/09, equivalente a praticamente 6 mil solicitações no período de vigência da Lei Complementar nº 224/2019 (média de 1.500 por ano), número este muito aquém do real, posto que não considera os casos de ilicitude cujos proprietários sequer protocolizaram pedido de regularização, notadamente no que diz respeito às famílias de baixa renda do município (interesse social). Se para as pessoas com alto poder aquisitivo já é difícil contratar profissionais da área da construção civil (como arquitetos e engenheiros) para que possam regularizar suas construções, o que dirá para as famílias carentes e vulneráveis que sequer dispõem de recursos financeiros para contatá-los (em regra e por absoluta necessidade, suas construções são erigidas por elas próprias, por meio da autogestão, em mutirão com vizinhos do bairro). Por conseguinte, propõe-se, por intermédio deste PLC, a alteração do Código de Obras no sentido de incluir o§ 4º, ao seu art. 27 que dispensa a obtenção do eco -Certificado de Conclusão de Obras para fins de averbação de construção habitacional de interesse social unifamiliar finalizada há mais de 5 (cinco) anos, normativa esta reproduzida, em essência, do art. 247-A da Lei de Registros Públicos - LRP (Lei Federal n. 6.015/73), com pequenas alterações a fim de adaptá-la à sistemática legislativa municipal. Considerando que não existe uma lei de regularização de construções atualmente vigente no município, a dispensa do CCO nas circunstâncias propostas contribuirá para a regularização registral de inúmeros imóveis residenciais urbanos voltados à população empobrecida da cidade, que entrarão formalmente no mercado imobiliário e poderão ser objeto de negócios com acesso a financiamento imobiliário, o que aumentará a oferta justamente no

nicho que mais sofre com o déficit habitacional, favorecendo as pessoas que encontram mais dificuldades em adquirir a casa própria Pretende-se, assim, agilizar, baratear a regularização de habitações de interesse social unifamiliares (uma habitação por lote) já consolidadas (construídas há mais de 5 anos), dando tratamento mais favorecido à população de baixa renda. Frise-se que não são raros os casos em que a alienação desses imóveis é inviabilizada em razão da inexistência de registro imobiliário. Tal situação acaba por impedir uma expansão do mercado imobiliário, especialmente em bairros economicamente menos favorecidos. Também não são raros os casos em que a alienação é concretizada por meio de contratos de gaveta, exatamente por conta de entraves documentais para a regularização do negócio. Esse fato corriqueiro incentiva a informalidade, reduzindo a segurança jurídica das famílias e prejudicando a arrecadação de impostos pelo poder público municipal. Ademais, muitas vezes, as construções são expandidas sem a devida autorização da municipalidade e permanecem irregulares, apesar de o terreno pertencer legalmente àquela família. Relate-se que a dispensa do eco (outro nome para o "habite-se") com o propósito de regularização registral não é medida estranha ao ordenamento jurídico, como se pode observar na Lei Federal nº 13.465/17, que dispõe sobre regularização fundiária urbana. Há previsão de dispensa de apresentação do habite-se para o registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Regularização Fundiária Urbana - Reurb (art. 60) ou para a averbação das edificações no caso da Reurb de Interesse Social - Reurb-S (art. 63), medidas essas que facilitam a regularização registral dos imóveis abrangidos pela mencionada Lei, as quais vem sendo aplicadas com sucesso há anos pela equipe técnica e jurídica da COHAB Campinas nos processos de regularização de incontáveis núcleos urbanos informais da cidade. Todavia, este PLC possui uma amplitude maior para fins de abarcar a averbação de construção residencial de interesse social unifamiliar finalizada há mais de cinco anos. Isto posto, proponho o presente Projeto de Lei Complementar, contando, desde já, com o apoio de Vossas Excelências para a sua aprovação

PAULO GASPAR NOVO
PARECER CMDU

ASSUNTO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 105/23 - Acresce o§ 4º ao art. 27 da Lei Complementar nº 9, de 23 de dezembro de 2003, que "dispõe sobre o Código de Projetos e Execuções de Obras e Edificações do Município de Campinas". AUTORIA: Paulo Gaspar RELATOR: Fabio de Almeida Muzetti DATA: 14 de maio de 2024 O PARECER Considerando que o projeto de lei visa contribuir consideravelmente com a regularização fundiária no município de Campinas e que, nos ritos e demandas dos cartórios, das leis federais que regulam prova de existência e tempo da construção nos registros de imóveis, entendemos que a dispensa do Certificado de Conclusão de Obra em habitações irregulares nos termos da Lei Federal pode contribuir para agilizar tais os processos. Fica a pergunta: se a Prefeitura emitirá ou não um atestado de dispensa do Certificado de Conclusão de Obra; se a prova do tempo de existência das edificações será por comprovação de ligação e conta de luz e/ou, água (que podem existir em terrenos), ou outro documento para comprove os 5 anos ou mais da existência da construção, além de um certificado de estabilidade para aferir a qualidade e segurança da edificação, afinal o Certificado de Conclusão aferi a habitabilidade - habite-se - e estabilidade da obra.

Portanto, emitimos parecer desfavorável a esta proposta.

Após debates, o Presidente colocou em votação a aprovação do Parecer, sendo aprovado por unanimidade. Referente ao Parecer sobre o PLC 03/2024 o Presidente explicou que quando foi formada a comissão eram 4 Conselheiros, mas agora o Parecer foi feito por apenas 2, as Conselheiras Teresa Penteado e Aline Eid Galante. **A Conselheira Aline** disse que não houve finalização do texto, propôs discutir hoje, ou agendar outra reunião da Comissão. **A Conselheira Mirim** apontou considerações importantes, como toda a zona de expansão, do perímetro urbano, mas foge do PLC. **A Conselheira Ernestina** disse que quando a Conselheira Mirian fala “está na Lei e tem

que cumprir”, não é bem assim, essa área foi inserida no perímetro urbano de forma irregular, ressaltou que temos que cumprir o que está no Plano Diretor, que diz que temos que fazer um estudo específico para que essa área fosse inserida, cumprindo os quesitos. **O Conselheiro Eduardo Papamanoli**, explicou que a questão do perímetro, a lei de expansão, a lei complementar nº 207/2018 que está sendo levantada, traz um direito ao proprietário de apresentar um estudo específico, em sendo viável converter a área dele em urbana, a lei do PIDS é uma lei complementar que regulamenta o Plano Diretor. O Presidente Fabio Muzetti, sugeriu fazer dois Pareceres e apresentarem na próxima reunião, um Parecer dos Conselheiros Muzetti e Eduardo Papamanoli, e outro das Conselheiras Teresa Penteado e Aline Galante. **A Conselheira Teresa** antecipou que vai apresentar o que já fez. E, nada mais havendo a tratar, **o Vice-Presidente, Fabio de Almeida Muzetti**, encerra a reunião às 20:36hs. E eu, Maria Célia Moura Martins, lavrei a presente ata.