

tações, foi colocado em votação o Parecer, sendo aprovado por unanimidade, e será encaminhado a Câmara Municipal e publicado no Diário Oficial do Município. Quanto a Matéria adiada, apresentação, debate e votação do Parecer referente ao PLCnº 105/2023, o Presidente constatou que o relator não estava presente, portanto não foi apresentado, foi adiado para a reunião de maio. O terceiro item, Formação de comissões para exarar Parecer referente ao PLCnº 16/2024 - Dispõe sobre a utilização do solo público de equipamentos de comércio ou instalações não removíveis e removíveis, sob responsabilidade da SETEC - Serviços Técnicos Gerais, O Presidente perguntou quem gostaria de participar da comissão. O Conselheiro e Presidente manifestou interesse em relatar e a Conselheira Maria Joceli irá participar. O quarto item, Palavra aberta, Diretores e Conselheiros. A Secretaria Executiva Maria Célia informou que a Secretaria Municipal de Urbanismo enviou uma SEI, respondendo sobre uma Parecer que o CMDU enviou com sugestões para a Lei Complementar 09/2003 - Código de Obras, informou que os possíveis ajustes já estão no cronograma da SEMURB, e que serão levadas em consideração na revisão. Também informou que o município vai realizar a 6ª Conferência da Cidade de abril a junho, e que conta com a participação de todos. O Presidente comunicou que a Reunião Ordinária de maio, será presidida pelo vice-presidente Fábio Muzetti, por motivos de suas férias. E, nada mais havendo a tratar, o Presidente, **Ronaldo Gerd Seifert**, encerrando a reunião às 19:20hs. E eu, Maria Célia Moura Martins, lavrei a presente ata.

Campinas, 20 de maio de 2024  
**MARIA CELIA MOURA MARTINS**  
 SECRETÁRIA EXECUTIVA CMDU

## CMDU - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PARECER DO CMDU REFERENTE AO PLC N° 105/2023

#### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 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 contá-las (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 correiro 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 con-

juntos 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 abranger 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 N° 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 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 comprovar os 5 anos ou mais da existência da construção, além de um certificado de estabilidade para aferir a qualidade e segurança da edificação, final o Certificado de Conclusão aferi a habitabilidade - habite-se - e estabilidade da obra.

Portanto, emitimos parecer desfavorável a esta proposta.

**FABIO DE ALMEIDA MUZETTI**  
VICE-PRESIDENTE - CMDU

#### CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Campinas, 20 de maio de 2024  
**MARIA CELIA MOURA MARTINS**  
 SECRETÁRIA EXECUTIVA CMDU

## CMDU - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PARECER CMDU REFERENTE AO PLC N° 16/2024

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

**AUTORIA:** Executivo

**RELATORES:** Ronaldo Gerd Seifert e Maria Joceli 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"1. 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.