

**PUBLICADO DOM 18/10/2023**

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
Órgão consultivo dos poderes executivo e legislativo municipais

**PARECER CMDU**

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 66/2023  
AUTOR: Vereador Rodrigo da Farmadic  
RELATORES: Vanderlice Pereira e João Verde  
PARECER: Favorável com ressalvas  
DATA: 10 de outubro de 2023

**PREÂMBULO:**

Altera o art. 19 da Lei Complementar nº 224, de 10 de setembro “de 2019, que “dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares na forma que especifica e dá outras providências.”

Art. 1º Fica alterado o art. 19 da Lei Complementar nº 224, de 10 de setembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e tem validade por seis anos” (NR)

Art. 2º esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**CONSIDERANDOS:**

Considerando que a Lei Complementar nº 224/2019 que “dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares...”, aprovada justamente poucos meses antes do início da pandemia de Covid 19, pandemia essa que assolou o mundo, o Brasil e muito o nosso município, promovendo uma infinidade de problemas para a vida e sobrevivência dos cidadãos, com milhares de mortes, com o desemprego indo a níveis nunca vistos, fechamento e falência de empresas, alterando as condições sociais de muitas pessoas e a necessidade de paralização de muitos sonhos e ideais, que precisaram aguardar com muita resiliência a retomada da normalidade. Os mais afetados

foram justamente as classes sociais mais carentes e boa parte da classe média, que viram as suas condições de vida e sobrevivência despencarem para patamares e circunstâncias inimagináveis, e a grande maioria dessas pessoas ainda não conseguiu reestruturar suas vidas. São justamente essas classes sociais as que mais necessitam regularizar suas construções, e muitas adaptações e aumentos aconteceram justamente no período da pandemia, quando muitos tiveram que abrigar parentes e familiares em situação de vulnerabilidade e de necessidade.

Também temos que salientar que além da dificuldade financeira dos cidadãos, o poder público com a pandemia tornou-se extremamente inoperante em algumas áreas e setores, justamente pela necessidade de aumentar os esforços no atendimento médico e social, e um dos setores com grandes problemas e dificuldades, foi justamente a Secretaria de Urbanismo com uma infinidade de processos parados e represados. Quem deu entrada em processos de ampliação e de reformas nesse período, não pôde esperar as aprovações e a maioria acabou construindo e reformando de forma irregular, pois as pessoas precisando urgentemente dos espaços e ambientes, não tiveram condições de aguardar quase dois anos para terem seus processos aprovados. O poder público é extremamente inoperante e injusto para reconhecer a necessidade de pressa dos cidadãos, a legislação na sua grande maioria não está aí para atender e estimular o empreendedorismo e a construção de habitações, mas acumula um monte de leis ineficazes, muitas sem fundamento que mais atrapalham do que ajudam a sociedade.

Essa ineficácia própria do poder público e de suas legislações é o que de certa forma, estimulam a clandestinidade e a irregularidade das obras, as ditas leis do puxadinho que volta e meia estão em tramitação e em vigor, derrubam na grande maioria das vezes toda a carga de legislação ineficaz e permite que a sociedade seja “atendida” na sua necessidade, de uma outra forma.

Num país em que 40% das construções, principalmente as habitacionais são precárias, muitas construídas em áreas de risco, sem saneamento básico mínimo, sem iluminação e ventilação naturais adequadas, trazer na legislação uma grande quantidade de exigências, muitas sem fundamento e tudo aliado a um processo de análise e aprovação dos projetos extremamente moroso e dificultoso, só estimula a clandestinidade.

A Legislação precisa ser mais simples e objetiva, e os processos de aprovação mais ágeis, além da inclusão das condições para a regularização de construções clandestinas e irregulares fazerem parte da Lei de Zoneamento e do Código de Obras vigentes, para inclusive evitar os casuísmos políticos, que de tempos em tempos e por interesses escusos, vem apresentar e aprovar as leis de puxadinhos. A regularização dos chamados “puxadinhos” tem que fazer parte da letra da Lei de Zoneamento e do Código de Obras, não podem ser uma lei causal, mas claro com taxas, emolumentos e multas justas, não abusivas, assim tornariam os processos mais efetivos, ágeis e justos. Não adianta ter uma legislação truncada e extremamente exigente, se de tempos em tempos surge uma lei casual para isentar de multas, de demolições e aceitar tudo o que antes não era possível fazer.

Como justificou o Vereador, a pandemia além dos graves problemas que causou na *“economia, e principalmente nas pessoas de baixa renda que, nesse período, passaram por dificuldades financeiras e priorizaram o sustento de suas famílias deixando a regularização das construções para outro momento”*, realmente justifica a necessidade de haver a validade da Lei Complementar nº 224/2019 por pelo menos mais dois anos, até que tenhamos uma mudança considerável nas nossas legislações e a regularização de construções clandestinas e irregulares conste da legislação corrente.

Mas o nobre Vereador não observou item e determinação importante na Lei, que só podem ser aprovadas as construções que estariam com a cobertura e as paredes executadas na data de publicação da Lei, isto é, em 10 de setembro de 2019, e desta forma as construções e ampliações que foram feitas durante a pandemia não terão o direito de serem regularizadas. Como podemos observar o que consta no art. 2º da Lei Complementar nº 224/2019 no inciso III determina – com grifo nosso:

“III - edificação passível de regularização: aquela que esteja com cobertura e paredes executadas na data de publicação desta Lei Complementar e que atenda aos demais requisitos ora estabelecidos”.

Portanto, a nosso ver será necessário incluir um Artigo ao PLC 66/2023, que permita que sejam regularizadas as construções clandestinas e irregulares que foram construídas durante a pandemia e não só até a data de 10 de setembro de 2019, quando foi aprovada a Lei Complementar nº 224/2019.

Desta forma a legislação seria ampliada e muitas das justificativas do Vereador seriam realmente atendidas como:

*“A regularização fundiária e entrega de título de propriedade à moradores de núcleos urbanos informais é outro fator que justifica a prorrogação da vigência da lei, pois muitas áreas foram regularizadas recentemente e, com a prorrogação, os moradores desses locais terão mais tempo para solicitar a regularização das construções, já que a regularização fundiária regulariza apenas o terreno e não a construção”.*

## **CONCLUSÃO:**

Nosso Parecer é favorável ao PLC 66/2023 por uma necessidade de melhor atender a população que necessita regularizar as suas construções clandestinas e irregulares, e que não o fizeram, principalmente por conta da pandemia de Covid 19 e fazemos a ressalva da necessidade de acrescentar-se um Artigo à propositura do PLC, para que as construções clandestinas que foram feitas durante a pandemia e até este momento, também possam ser regularizadas. Queremos parabenizar o nobre Vereador Rodrigo da Farmadic pela iniciativa de propor a ampliação da validade da Lei Complementar nº 224/2019.

---

RONALDO GERD SEIFERT

Presidente - CMDU

Campinas, 10 de outubro de 2023.