

**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**PARECER CMDU – Projeto de Lei Complementar 33/2022**

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 33/2022  
AUTOR: Prefeito Municipal  
RELATOR: Cassio de Oliveira Gonzalez  
COMISSÃO: Marcelo Goraieb e Wanderlice Pereira  
PARECER: Favorável  
DATA: 13 de setembro de 2022

**PREÂMBULO:** O Projeto de Lei Complementar em questão, dispõe sobre a criação do Programa de Regularização de Empresas Instaladas no Município de Campinas – PRO REGEM II.

Projeto de Lei datado de 02 de junho de 2022, submetido pelo Sr. Prefeito Municipal Dário Saadi, tem como justificativa proporcionar a atualização da legislação municipal sobre o zoneamento de previsão e/ou permissão de atividades de empresas preexistentes para a obtenção de Alvará de Uso, desde que respeitados os requisitos de viabilidade.

**ANÁLISE:** A justificativa da necessidade da atualização da legislação municipal sobre o zoneamento de previsão e/ou permissão de atividades de empresas preexistentes para a obtenção de Alvará de Uso, desde que respeitados os seguintes requisitos de viabilidade (Art.2º):

- I – estar em atividade antes de 03 de janeiro de 2019 (03 anos);
- II – não apresentar irregularidades ambientais em qualquer uma das esferas administrativas;
- III – estar instalada em edificação que atenda a Lei que dispõe sobre o parcelamento, Ocupação e Uso do Solo no Município de Campinas – Lei Complementar nº 208/2018, bem como à legislação edilícia;
- IV – apresentar Termo de Compromisso de Atendimento da Legislação;

O Projeto de Lei em análise, ainda fixa que a emissão do Alvará de Uso poderá ser concedida para as atividades instaladas em edificações sem Certificado de Conclusão de obra, para a qual conste Alvará de Aprovação e Alvará de Execução, bem como atividades

instaladas em edificações com Certificado de Conclusão de obra, que foi objeto de ampliação de área de construção sem certificado de conclusão de obra, poderá ser emitido Alvará de Uso nos termos da Lei nº 11.749/2003 (metodologia de emissão do Alvará de Uso).

Não serão admitidas para o ingresso ao programa empresas com atividades consideradas incômodas, entretanto, em que pese o rol taxativo no Parágrafo Único do Art. 3º de descrição das atividades consideradas incômodas, no projeto de Lei não esclarece como se dará a avaliação dessas atividades, e se a apresentação de estudos/anuências de vizinhos poderá suprimir tal característica.

Também deve ser observado a questão do “*Termo de Ajuste e Compromisso*” invocado em diversos artigos do projeto como requisito de concessão da regularização.

Para tanto, esclarece-se que o “*Termo de Ajuste e Compromisso*” é um instrumento formal pelo qual o representante da empresa, reconhece implicitamente sua irregularidade perante a Municipalidade, e assume o compromisso de tomar ações com o intuito de reduzir/eliminar suas irregularidades, se adequando às exigências legais, buscando assim se adequar às determinadas condições dentro de parâmetros legais aplicáveis.

Entretanto, o Projeto de Lei não explícita, não fixa/detalhes sobre o gerenciamento do “*Termo de Ajuste e Compromisso*”, fiscalização e penalidades, e especialmente o órgão da municipalidade que ficará responsável pela emissão/assinatura/fiscalização.

Quanto ao prazo de vigência, o Programa terá prazo de duração de 03 (três) anos, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período mediante Decreto (Art.5º), prazos razoáveis para a efetividade do programa, desde que a análise pelas secretarias competentes da Municipalidade (SEPLURB e/ou SVDS) seja breve, com rito próprio, otimizando as emissões de pareceres positivos de viabilidade.

Na propositura da legislação em debate, em que pese o caráter indulgente, nota-se o esforço da Municipaldade, que beligerante, busca o combate a abertura de novas empresas e empresas incomôdas em zonas de uso em que a atividade não é permitida (Art.7º). Porém, cremos que tal finalidade apenas será alcançada se a ampla ação fiscalizatória (não apresentada a metodologia) que dispõe o Art. 8º seja de fato executada.

**CONCLUSÃO:** Por conseguinte, o Parecer desta Comissão é **favorável** ao Projeto de Lei 33/2022 submetido para análise em 09/08/2022, eis que a implementação do programa visando a regularização das empresas, não apenas trazendo as condições necessárias

para o ingresso ao programa, como também trazendo maiores subsídios para uma fiscalização mais adequada da Municipalidade, evidencia-se importante instrumento administrativo que poderá propiciar a readequação dos alvarás de uso das empresas em conformidade com as recentes readequações/modificações de zoneamento da Cidade advindos com a entrada em vigor do Plano Diretor e suas legislações regulamentadoras.

Ademais, o presente Conselho, sugere a apresentação dos detalhes sobre o “*Termo de Ajuste e Compromisso*” a ser fixado por decreto regulamentador, um dos requisitos da concessão do PROREGEM II, a fim de trazer maior eficácia ao estudo de viabilidade das competentes secretarias.

Sugerimos ainda, a inclusão de dispositivo que determine o Poder Executivo na promoção de ampla divulgação do Programa em todos os meios de comunicação existentes, alertando para os benefícios e sanções cabíveis, como disposto na Lei Complementar nº 142/2016 (PRO REGEM).

Campinas, 13 de setembro de 2022

**RONALDO GERD SEIFERT**  
PRESIDENTE – CMDU  
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E540-8D20-C11B-618E> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E540-8D20-C11B-618E



### Hash do Documento

40D9487E56F759BA0E29BAB75FBE7177A8B60382178D3238C43DF1C3E8CE8D03

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/09/2022 é(são) :

☒ Ronaldo Gerd Seifert - 215.519.418-80 em 14/09/2022 17:10

UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

