

CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ATA DA 116ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA
27/04/2022

Aos vinte e sete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois, às 18h47, em reunião virtual, constatando-se o quórum regimentar, reuniu-se o Conselho para a realização da sua centésima décima sexta reunião extraordinária com a presença dos seguintes conselheiros:

ENTIDADES TITULARES

SEGMENTO ECOLÓGICO

ASSOCIAÇÃO MOVIMENTO RESGATE CAMBUÍ

TITULAR: Evangelina de Almeida Pinho

SUPLENTE: Teresa Cristina Moura Penteado

SUPLENTE: Maria Cabral

SEGMENTO SINDICAL DOS TRABALHADORES

SEESP – SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO

TITULAR: Samir Musa

SEGMENTO EMPRESARIAL

HABICAMP – ASSOCIAÇÃO REGIONAL DE HABITAÇÃO

TITULAR: Welton Nahas Curi

SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL

OAB Ordem dos Advogados do Brasil - 2ª subseção de Campinas

TITULAR: Ronaldo Gerd Seifert

AEAC – ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E AQUITETOS DE CAMPINAS

TITULAR: Egberto Luiz P. de Arruda Penteado

SEGMENTO UNIVERSITÁRIO

PUC – Pontifícia Universidade Católica de Campinas

TITULAR: Fábio de Almeida Muzetti

UNICAMP – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

TITULAR: Aline Eid Galante

SEGMENTO INSTITUCIONAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

SUPLENTE: Monna Thas Hamssi

ENTIDADE SUPLENTE

SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL

AsBEA Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura de São Paulo

TITULAR: Maria Jocenei Steck

CONVIDADOS: Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo, Arqtª Carolina Baracat do Nascimento Lazinho

SECRETÁRIA EXECUTIVA: Maria Célia Moura Martins

PAUTA ÚNICA.

Apresentação de minuta de Projeto de Lei, referente ao que “Dispõe sobre a LC nº 09/03, alterando o artigo 12 e dá outras providências”, pela Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo Arqtª Carolina Baracat do N. Lazinho.

O Presidente deste Conselho, Ronaldo Gerd Seifet, iniciou agradecendo a presença de todos, em especial à Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo, Arqtª Carolina Baracat, comentou sobre a pauta, em seguida convidou a Secretária para fazer a apresentação. **Com a palavra a Secretária** cumprimentou a todos, disse que o objetivo desta apresentação é receber mais sugestões, contribuições, e também agilizar o Alvará de Execução provisória de obras, pois existe uma demanda que vem dos engenheiros e arquitetos, para otimizar as análises residenciais atendendo os dezoito itens. Ressaltou que o Conselho neste momento não tem que dar um Parecer, a idéia de trazer esta minuta para o CMDU analisar. Informou sobre a Seplurb capacita, e que a cartilha está pronta com o objetivo de dar celeridade. Em seguida passou a apresentar a minuta como segue:

Minuta de Projeto de Lei Complementar N°

Dispõe sobre a LC 09/03, alterando o artigo 12 e dá outras providências

Considerando o grande volume de processos em análise na Coordenadoria Departamental de Aprovação de Projetos – CDAP - SEPLURB;

Considerando o atraso nas análises devido à pandemia COVID 19;

Considerando a grande quantidade de correções nos projetos e por consequência de compareças;

Considerando a necessidade no melhoramento do prazo para emissão de Alvarás de Execução de construções e ampliações;

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPINAS. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica alterado o artigo 12 da Lei Complementar nº 09, de 23 de dezembro de 2003, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12

.....

VI – Alvará de Execução Provisório

Art. 2º Fica acrescentado ao Capítulo II Seção I, os Artigos 26A, da Lei 09 de 23 de dezembro de 2003.

Art. 26A A pedido do proprietário do imóvel, através de requisição padrão, a PMC emitirá o Alvará de Execução Provisório para os pedidos de Obra Nova e Ampliações .

§1º - Para a emissão do Alvará de Execução Provisório deverão ser atendidos minimamente aos seguintes parâmetros construtivos, quando aplicáveis: recuos, afastamentos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, permeabilidade do solo, altura, gabarito de altura, vagas de veículos e acessos, número máximo de pavimentos, pé direito mínimo, densidade habitacional e quando houver uso misto deverá atender ao artigo 79 da Lei Complementar nº 208/18.

§2º - Não são passíveis de emissão do Alvará de Execução Provisório as construções nas seguintes situações:

I - previstas em glebas localizadas no perímetro urbano;

II - objeto de licenciamento ambiental previsto na Lei Complementar nº 49, de 20 de dezembro de 2013, ou outra que venha a substituí-la, exceto quando se tratar de movimento de terra;

III - que excedam o Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido no art. 67 da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que venha a substituí-la, para os Alvarás de Execução emitidos após 8 de janeiro de 2023, nos termos da Lei Complementar nº 189, de 8 de janeiro de 2018;

IV - objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) estabelecido no art. 169 da Lei Complementar nº 208, de 2018, ou outra que venha a substituí-la;

V - objeto de estudos específicos ou de viabilidade, nos termos definidos pela Lei nº 10.850, de 7 de junho de 2001, e demais normas específicas.

§3º - Para a emissão do Alvará de Execução Provisório toda a documentação elencada no Decreto 18757/15 ou que vier a substituí-lo, necessária para a aprovação deverá ser apresentada.

§4º - O Alvará de Execução Provisório terá validade de 01 ano, não podendo ser renovado.

§5º - Expirado o prazo previsto no §4º e/ou constatado o desvirtuamento do projeto, a obra deverá ser paralisada e deverá ser encaminhado fiscal ao local para vistoria e para tomar medidas legais cabíveis;

§6º - As substituições de projetos previstas nos artigos 17 e 24 parágrafo único desta lei complementar não se aplica ao Alvará de Execução Provisório.

§7º - A conclusão da obra somente com o Alvará de Execução Provisório não dá direito à solicitação de CCO.

Após a explanação, **o Presidente** abriu a palavra para manifestações. **O Presidente Ronaldo** perguntou qual é a experiência desta estrutura e do ARI. **A Secretária** explicou que o ARI, foi criado pela Seplurb online, produto e serviços que a Secretaria tem, ARI é uma aprovação de responsabilidade imediata, ele dá uma licença de responsabilidade, não analisa o projeto, no ARI novo há uma possibilidade de ajuste no projeto de até 5%. **O Presidente** fez duas observações: a primeira é sobre o parágrafo 1º, 26A, que traz um elenco de situações, não fica claro este rol, se é exemplificativo ou taxativo, a Prefeitura poderia trazer mais exigências nas questões do rol taxativo, ou seja apresentar aqueles elementos mínimos, para ver se ele enquadraria nas casos do parágrafo 2º, no parágrafo 1º pode surgir a idéia de deixar taxativo. A segunda observação é referente ao Paragrafo 2º, inciso I, fala sobre glebas no perímetro urbano, a sugestão é que deve considerar a hipótese que seja em lotes dentro do perímetro urbano, pois já está pronto pra construir, por já ser considerado para edificação. **A Secretária** disse que só para complementar, tem a figura de um empreendimento que tem glebas, são mais verticais, alargamento tem as regras, respondeu que o regramento do alvará prioritário é unifamiliar como multifamiliar, como a lei fala em gleba, poderia ser colocado glebas e lotes no mesmo artigo. Disse também que tem vários tipos de glebas pequenas que podem empreender, acredita que poderia sim colocar glebas e lotes. **O Conselheiro Welton** referindo-se à Lei complementar nº 208/2018 regulamenta o que é uma gleba e o que é lote, a lei já está consolidando nessa situação, agora acha interessante colocar gleba e lote, já que tem uma lei que regulamenta isso. **O Presidente** disse que no texto do parágrafo 2º, inciso 1, está afastando a gleba. Acha interessante a legislação Municipal dar nestas glebas menores, e vai implementando este processo de urbanização. **A Conselheira Evangelina** endossou a sugestão do Presidente Ronaldo, acha importante que o rol seja enfatizar o taxativo, que possa entrar na emissão de alvará, quer entender o alvará provisório como funciona, ela tem o ARI de regularização, se o alvará provisório seria alternativa, autorização para construir as casas em que não há interesse pelo o ARI, ele seria um alvará definitivo para chegar no CCO – *Certificado de Conclusão de Obras*. **A Secretária Carolina** explicou para fazer um check list para a construção, e depois para situação mais detalhada de desenho, topografia, faria uma observação para ser verificado na emissão de CCO. **A Secretária** informou que atualmente existe 1.800 (hum mil e oitocentos) processos de regularização de obras novas. Disse que podem fazer um teste, um check list para uma análise rápida, isto seria na verdade a Seplurb Online. **O Conselheiro Fábio Muzetti**, a maior preocupação é com os empreendimentos de hoje que lá na frente precisará do CCO, as pessoas querendo mudar, é um cenário de empreendimentos, se o projeto não estiver pronto e o CCO, a análise terá alguma garantia que a construção lá na frente se esse projeto vai estar analisado? tem algum dispositivo que garanta isso? se deixar para o final isso viraria

uma bola de neve. **A Secretária** disse em uma linha de produção na Secretaria, seria uma análise mais rápida, pois esses itens são analisados junto com os projetos, com os cursos capacitando com cartilhas, arquivo, pode ser feito um teste vindo de uma demanda do Conselho pra ver se consegue fazer uma análise com celeridade, por conta do comunique-se, o alvará provisório para um de construção terá uma incorporação na aprovação do loteamento e teria como alterar a lei 208 para poder atender as casas como as unifamiliares. **O Conselheiro Fábio Muzetti**, opinou que é mais seguro que o ARI, talvez a escala disso, perguntou se irão contratar mais gente, estruturar para melhor atender a população, contratar mais gente. **A Secretária**, comentou que na verdade teve uma defasagem por conta de aposentadoria, conseguimos repor mas é muito pouco, estamos focados na aprovação de projeto de obras novas. **O Conselheiro Welton** falou que a cidade tem um grupo empresarial, a cidade tem perdido muito por essa morosidade, por outro lado o alvará de construção, precisa dessa agilidade na apuração para conseguir adiantar, pois com o alvará aprovado, a execução tem uma prévia de 6 meses a um ano simultâneo de loteamento, o empreendimento com o alvará prioritário, o habite-se dessas aprovações concomitantes, começar a obra. Sugere que para ele fazer 02 ou 03 lotes em uma gleba, tem que fazer um loteamento com estrutura de um loteamento, não saberia se nesse projeto de lei caberia uma aprovação. Poderia colocar alguma coisa neste sentido, na condição simultânea de aprovação do loteamento juntamente com o empreendimento, e aí sim podem amarrar o alvará de execução provisória, o habite-se destas construções concomitante com a liberação do empreendimento **A Secretária** disse que seria uma outra situação, seria importante falar com o Coordenador da *CDPS – Coordenadoria Departamental de Parcelamento Solo*, teriam que alterar na lei 208/2018. **A Secretária** informou que no dia 05/05 vai ter reunião com o Prefeito e os loteadores, para verem se tem alguma possibilidade para aprimorar. **A Conselheira Jockey** parabenizou a Secretária Carolina por todo esforço que tem feito para melhorar, sugeriu que o comunique-se seja um só. Disse que está pensando se estão acrescentando mais etapas, e aí prolongando isso tudo e realmente no final fica do mesmo jeito com a demora. Sugeriu com a ajuda das Associações fazer dois formulários para simplificar e não ficar adiando, sendo um formulário para os técnicos e um formulário para os profissionais, sugeriu também de desenhar uma tipologia para cada tipo de aprovação. **A Secretária** informou que os desenhos já estão prontos, e que serão abordados na reunião da Seplurb Capacita, e poderá ser feito download que estarão no portal da Secretaria. Quanto aos formulários está previsto a discussão sobre o assunto nesta apresentação. Ressaltou a importância de construir juntos, disse que vem muita pressão externa. **A Conselheira Jockey** disse que poderiam fazer isto mesmo, testar a aprovação mais rápida, podendo deixar o ARI, o alvará provisório, e o técnico que tem que informar no formulário, e os profissionais também preencher um formulário. **A Secretária Carolina** falou que o objetivo desta reunião é para que venha essa demanda da sociedade, para dar celeridade. **O Presidente Ronaldo** sugeriu criar uma equipe para levantar sugestões e fazer um parecer com estas sugestões, até mesmo com pessoas que vivenciam, indagou se alguém gostaria de participar, os Conselheiros Fábio Muzetti, Jockey e Welton, manifestaram interesse em participar. Sugeriu levantar este cenário, e após um ano definir qual é o cenário ideal que pode acontecer. **A Secretária** falou que tem que cumprir com os dezoito itens, se a pessoa fez alguma coisa fora do que foi analisado, ela tem que voltar. Salientou que é importante mostrar para a sociedade que foi avaliado. **O Conselheiro Welton** disse que este Projeto de Lei é interessante e relativamente simples, que é importante pensar em uma aceleração de aprovação, comunique-se mais explicativo, no atendimento interno que tem dúvidas que não consegue tirar, mas é uma coisa que não haver com este Projeto de Lei. **A Secretária** disse que trouxe a fiscalização para a

pasta, com a finalidade de ser mais produtiva. Comentou que tem 8.132 processos de embargos, de demolição entre outros. **O Conselheiro Welton** disse que precisa de resolvidores de problemas, o que hoje são criadores de problemas, precisa fazer um time para resolver. **A Secretária** falou que os problemas que aqui estão sendo levantados, serão colocados na CPLE. **O Presidente** disse quem não tem posição, não tem regras. **A Secretária** finalizando, agradeceu a todos, ao Presidente Ronaldo, por esta oportunidade, dizendo que vai ficar aguardando uma posição do CMDU. **O Presidente** agradeceu a Secretária Carolina Baracat pela apresentação, considerando muito importante essa abertura para colaboração. E, nada mais havendo a tratar, o **Presidente** encerrou a reunião às 19:55hs e eu, Maria Célia Moura Martins, lavrei a presente ata.