

Lei do Puxadinho favoreceu a regularização de 3,5 mil imóveis em Campinas

Luis Eduardo de Sousa
luis.reis@rac.com.br

A regularização de imóveis construídos de maneira irregular ou clandestinamente aumentou em Campinas nos últimos anos, revela a Secretaria de Urbanismo (Semurb). De acordo com dados da Pasta, desde 2019, após sanção da Lei 224/2019, batizada de Lei do Puxadinho, foram 5,9 mil solicitações de regularização, que resultaram na emissão de 3,5 mil alvarás de regularização. A Lei do Puxadinho permite que proprietários que levantaram ou aumentaram seus imóveis, até 2019, em desacordo com as normas impostas pela Lei de Uso e Ocupação de Solo, quitem as multas geradas pelas infrações, se regularizem e obtenham o Certificado de Conclusão de Obra (CCO), conhecido como "habite-se", documento exigido para registrar imóveis.

Legislação permite desconto de 50% nas multas aplicadas

Os interessados devem protocolar o pedido de regularização até a próxima segunda-feira, dia 11. Considere-se irregular, por exemplo, não deixar recuo mínimo entre o muro e rua. Também é uma irregularidade impermeabilizar todo o terreno, não deixando área para escoamento da água. Geralmente esses problemas são encontrados em bairros que surgiram de maneira irregular e cresceram desordenadamente. No entanto, a Lei do Puxadinho atende apenas residências aprovadas pela Prefeitura.

Segundo a secretária de Urbanismo, Carolina Baracat Lazinho, a Lei do Puxadinho é voltada para bairros regulamentados, ou seja, aqueles que tiveram um planejamento e não foram constituídos através de assentamento, como nos casos das ocupações clandestinas. Baracat revelou, no entanto, que projetos nesse sentido também seriam atendidos e que há um trabalho em desenvolvimento para este fim, fruto de parceria entre a Semurb e a Companhia de Habitação Popular (Cohab).

"Nos bairros assentados da periferia é comum ver incontáveis irregularidades, como pouco recuo na calçada e nas laterais. No entanto, é preciso uma nova lei voltada a estes locais, o que está acontecendo. Os casos enquadrados especificamente pela Lei do Puxadinho são, geralmente, de proprietários que não tiveram assistência técnica e construíram por conta própria as suas casas ou as aumentaram. Ao não ter uma assessoria técnica e desconhecer a legislação, as pessoas acabam por cometer as infrações", explica Baracat.

Cada irregularidade confere uma multa, de modo que múltiplas irregularidades geram múltiplas autuações, que vão sendo compiladas e somadas. O valor total, caso haja mais de uma incorreção, é calculado de acordo com a proporção da infração. A lei original trazia um desconto de 50% no valor total da multa apenas para os dois primeiros anos. Uma lei complementar estendeu o desconto para os quatro anos de vigência.

No conjunto das irregularidades estão ainda construções com alturas maiores do que a lei permite e que não respeitam o rebatimento de guias. No caso de imóveis comerciais, estão irregulares as construções que não oferecem o mínimo duas vagas para os clientes - ou estacionamento conveniado até 500 metros do estabelecimento.

Ao se adquirir uma propriedade que possua matrícula, o proprietário que deseja construir deve procurar um



Regularização permite que proprietários obtenham o Certificado de Conclusão de Obra (CCO), documento exigido para registro de imóveis; nos sete primeiros meses de 2023, a Secretaria Municipal de Urbanismo contabilizou 699 regularizações

AINDA DÁ TEMPO

3,5 mil imóveis foram regularizados em Campinas com 'Lei do Puxadinho'

Construções ou ampliações irregulares feitas até 2019 ainda podem ser normalizadas; interessados devem protocolar pedido até segunda-feira (11)



Lei é voltada para bairros regulamentados, ou seja, aqueles que tiveram um planejamento e não foram constituídos através de assentamento

arquiteto ou engenheiro que aprove o projeto. Feito isso, a planta deve ser protocolada na Semurb, que vai emitir a autorização de obra ou apontar eventuais irregularidades a serem corrigidas. Em caso de sinalização positiva, a obra é liberada e uma equipe da Prefeitura faz a vistoria para conferir se o imóvel está de acordo com o projeto apresentado.

"Há pessoas que constroem na esperança de que um dia haverá uma lei que

dará uma anistia que regularizará isso. A Lei do Puxadinho existe porque houve uma mudança na Lei de Uso e Ocupação de Solo em 2018. Ela não será mais prorrogada", explica Baracat.

Para ajudar proprietários que irão construir ou mudar a planta de seus imóveis, a titular da Semurb relatou que a Prefeitura está agilizando parcerias com universidades para ofertar assistência técnica em engenharia e arquitetura, medida que deve reduzir

irregularidades. Baracat não deu detalhes do andamento dessa iniciativa.

Em relação aos processos concluídos, a maior parte é relacionada a residências familiares. Não quitar as irregularidades impossibilita que o proprietário tenha o "habite-se" e, consequentemente, que regularize o imóvel. Assim sendo, não consegue comercializar a propriedade por meio de financiamento bancário, por exemplo.

Segundo a Prefeitura, os

protocolos podem ser feitos por processo digital pela plataforma Aprova Fácil, acessível em aprova-facil.campinas.sp.gov.br, ou presencialmente na Secretaria Municipal de Urbanismo, no segundo andar do Paço Municipal, na avenida Anchieta, número 200. "O atendimento presencial do protocolo é feito de segunda a sexta-feira, das 8h às 17h, com entrega de senha até 16h30."

Na avaliação do arquiteto Fábio Muzetti, professor da

PUC-Campinas, leis desse tipo movem as construções irregulares. Para ele, uma política mais eficaz seria promover, de fato, o acesso à assessoria técnica.

"Tem muita gente que sabe da irregularidade e a comete mesmo assim, esperando uma regularização. Há casos de comércios que infringiram a legislação de uso e ocupação de solo de forma tão abrangente que o Ministério Público teve que intervir e cobrar providências da Administração", disse.

A Lei 11.988 de 24 de dezembro de 2008, sancionada pelo governo federal, assegura assistência técnica gratuita durante toda a construção de imóveis para pessoas com renda mensal de até três salários-mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais. Segundo Muzetti, a legislação é muito pouco difundida pelas prefeituras Brasil afora.

"Tem verba carimbada, tem um bom caminho. Precisa apenas que o município regularize para que haja o repasse. Assim sendo, não haveria mais justificativa para legalizar construções irregulares", considerou Muzetti.

O arquiteto reforçou que os profissionais de arquitetura e engenharia têm por obrigação conhecer a legislação, o que acarretaria em uma intervenção regular. "Além disso, a pessoa terá uma casa com melhor aproveitamento do espaço, com bom custo-benefício e que oferecerá maior qualidade de vida. É incomparavelmente melhor", finalizou.

A Semurb não informou quais as regiões da cidade com maior número de beneficiados pela Lei.

ANO A ANO

Os números da Semurb mostram que as regularizações para esses tipos de construções, que podem ser residenciais ou comerciais, vêm aumentando desde que a Lei do Puxadinho foi sancionada. Em 2019 - ano da sanção - foram 378 contemplados. No ano seguinte, 2020, houve uma redução atribuída à chegada da pandemia de covid-19, que causou impacto em todos os serviços públicos e reduziu a renda de milhares de pessoas. Nos anos subsequentes os números voltaram a crescer, sendo registradas 817 regularizações em 2021 e 941 em 2022. Neste ano, até o final de julho, a Semurb já havia contabilizado 699 regularizações, enquanto cerca de mil processos tramitavam na pasta.