

**PUBLICADO DOM 07/12/2023**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**PARECER CMDU – Projeto de Lei Complementar 107/2023**

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 107/2023  
AUTOR: Prefeito Municipal  
RELATORA: Valdemar Gargantini  
COMISSÃO: Valdemar Gargantini, Margaret Hogan e Carina Cury  
PARECER: Favorável com sugestões  
DATA: 05 de Dezembro de 2023

**PREÂMBULO:**

O Projeto de Lei Complementar, em questão, altera a Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas, nos incisos X, XV e XLI do art. 2º, §§ 2º e 4º do art. 73. O projeto de lei também acresce §§ 1º e 2º ao art. 83. Altera o inciso IV do art. 84, o inciso V do art. 95, o art. 98. Acresce os §§3º a 7º ao art. 197.

Neste parecer ficamos restritos a sugerir adequação apenas ao inciso XV.

Neste sentido, propomos a seguinte estrutura de análise. Primeiramente compilamos o trecho do PLC, em seguida analisamos brevemente e, em seguida, colocamos nossa sugestão de alteração ou inclusão de texto.

**Texto original do Inciso XV:** “XV - Coeficiente de Aproveitamento - CA: é o fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área máxima de construção permitida para uma edificação, excluindo-se:

a) a área correspondente aos pavimentos destinados exclusivamente a caixa d'água, casa de máquinas e espaço para barriletes;

b) as áreas cobertas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, para:

1. ocupação de habitação multifamiliar vertical e a parte habitacional da ocupação mista, em qualquer pavimento;

2. ocupação não habitacional e a parte não habitacional da ocupação mista, em qualquer pavimento, somente para as vagas mínimas exigidas pela legislação vigente;

c) a somatória das áreas cobertas ocupadas por lazer comum, varandas ou terraços, equipamentos mecânicos e instalações para funcionários, correspondentes a até 5% (cinco

por cento) da área construída total, exceto para habitação unifamiliar e habitação multifamiliar horizontal;”

### **Comentário do CMDU:**

1. A dificuldade de interpretação e análise do texto atual para a definição do CA geram retrabalhos tanto para o setor privado como público, uma vez que as incertezas da interpretação geram comunicações e perdas de montagem de projetos legais bem como perdas de análise por parte dos técnicos da Prefeitura, até que se chegue a entendimentos em comum.

Entendemos que uma definição mais clara e objetiva trará menos dúvidas e mais agilidade para quem produz o projeto, bem como para quem analisa, trazendo maior celeridade às análises e consequentes aprovações de projetos. Tendo em vista o número reduzido no quadro de técnicos capacitados para análises na PMC, isso viria para melhora geral do funcionamento do departamento.

2. Esta forma de computar o CA pode trazer pequeno ganho de área privativa, melhorando assim o produto oferecido. Este ganho é de fato pequeno, pois o terraço que pelo texto atual pode vir a ser não computável (desde que se enquadre em área total de até 5% da área total construída), passa a ser computável. O ganho real é em facilidade e tempo de projeto e análise.

3. O ganho considerável será com as áreas destinadas ao lazer e de funcionários. Da forma que a lei está escrita hoje, na maioria das vezes estas áreas se restringem ao mínimo, que é dado como benefício, ou seja, não ultrapassa os 5% da área total do empreendimento (uma vez que pela redação atual, esta é a área que é “dada” como não computável para uso de lazer, espaços para funcionários e terraços - como visto acima). Uma vez retirando a área de lazer do computável, veremos melhoras em área e em usos para o lazer e as áreas para funcionários (hoje extremamente diminutos), melhorando assim a qualidade do empreendimento e consequentemente para o morador e usuário final.

4. Será esta melhora das áreas de lazer e de funcionários que poderá vir a aumentar, por decisão e definição do incorporador, a área construída. Gerando assim, aumento de valores pagos em taxas para aprovação, bem como um aumento de IPTU.

5. Para as áreas comerciais, devido a amplitude de porte, e complexidade entre o que é de fato privativo e comum, mantém-se a formatação de análise atual. Sabemos que seria interessante futuramente um olhar mais cuidadoso para esta ocupação também, uma vez que seus projetos e análises são complexos, e geram por vezes dúvidas e incertezas.

6. Por fim, entendemos que esta alteração não fere a formatação original da lei, não alterando significativamente as áreas e densidades previstas na LC 208/18, viria simplesmente para facilitar o entendimento, as análises e como consequência melhorando a qualidade dos empreendimentos residenciais.

**Sugestão de alteração:**

XV – Coeficiente de Aproveitamento – CA: é o fator pelo qual é multiplicada a área do lote ou gleba obtendo-se a área máxima de construção computável permitida para uma edificação.

- a) Para as edificações HMH, HMT e a parte residencial do HCSEI, quando forem compostas por áreas privativas e áreas comuns, o CA será a soma das áreas privativas do empreendimento. As demais áreas na ocupação residencial; de usos comum, estacionamento de veículos, de equipamentos mecânicos e/ou de circulações, não serão considerados no cálculo do CA, independentemente de sua localização no empreendimento.
- b) Para as edificações CSEI e parte não residencial do HCSEI, o CA será a somatória total da área construída, excluindo-se:
  1. As áreas cobertas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, em qualquer pavimento, somente para as vagas mínimas exigidas pela legislação vigente, bem como a área de circulação de pedestres necessárias e vinculadas ao seu uso;
  2. Áreas para equipamentos mecânicos, caixas d'água, barrilete e casa de máquinas, em qualquer pavimento e a circulação vertical, incluindo-se as antecâmaras.

**CONCLUSÃO:**

Por conseguinte, o Parecer desta Comissão é favorável ao Projeto de Lei nº 107/2023 apresentado com as adequações sugeridas por este Conselho.

Campinas, 05 de Dezembro de 2023.

**RONALDO GERD SEIFERT**

PRESIDENTE DO CMDU

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO