

**PUBLICADO DOM 15/05/2023**  
**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**PARECER CMDU**

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 18/2023  
AUTOR: Vereador Paulo Gaspar  
RELATOR: João Manuel Verde dos Santos  
PARECER: Favorável  
DATA: 09 de maio de 2023

**PREÂMBULO:**

O Projeto de Lei Complementar nº 18/2023 revoga o art. 79 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que “dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas”.

Art. 1º Fica revogado o art. 79 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018.

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

Transcrição do artigo 79 da LC 208/2018:

*“Quando houver uso misto no mesmo lote ou gleba, o uso residencial deverá ser de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) e no máximo 75% (setenta e cinco por cento) da área construída total.*

*Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, a porcentagem de área habitacional e de área não habitacional será calculada somando-se as áreas destinadas ao uso residencial e não residencial, excluindo-se as vagas de garagem, de circulação de veículos, caixa d’água e reservatórios, barriletes e casa de máquinas.”*

**CONSIDERANDOS:**

Considerando que o Plano Diretor de Campinas, Lei Complementar 189 de 08 de janeiro de 2018, trouxe grandes avanços com o intuito de modificar modo como a municipalidade e a sociedade devem enxergar, perceber e compreender a cidade urbanisticamente sobre um “olhar” de integração dos diversos usos, necessidades e atividades de seus moradores e usuários, na integração de morar, trabalhar, comprar, estudar, descansar, passear, enfim, todas as atividades inerentes ao ser humano e urbano, na mesma porção da cidade, no mesmo bairro, na mesma quadra, na mesma rua ou até no mesmo, no mesmo edifício. A legislação passou a reconhecer e implementou o uso misto, como zoneamento para praticamente toda a cidade, reconhecendo o que há muito tempo acontecia e somente a legislação não aceitava. As cidades no mundo todo estão se reinventando, e o uso misto é um fato, defendido na cidade integrada, na cidade de 15 minutos, na cidade sustentável, na cidade da qualidade de vida, na cidade do caminhar e de viver os espaços públicos, na cidade para os cidadãos e não para os automóveis.

Considerando que embora o Plano Diretor tenha trazido os avanços, a legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo, não acompanhou esses avanços como deveria, e trouxe diversas incoerências e limitações que só trouxeram prejuízos e atrasos à cidade nestes últimos quatro anos e meio.

Considerando que muitos dos problemas levantados e enumerados pelos profissionais arquitetos, engenheiros, construtores e empreendedores, representantes da sociedade civil nos Conselhos Municipais, nas comissões, nas reuniões e audiências públicas que trataram e discutiram a Legislação, como os fóruns deste CMDU, mostrou e exemplificou em diversas oportunidades as suas incoerências, e este artigo 79, foi um dos maiores questionamentos apontados, pois é absurda a determinação de porcentagem mínima e máxima obrigatória para um empreendimento de uso misto. Foi debatido e foi amplamente argumentado, que isso traria problemas e que os empreendimentos de uso misto, não aconteceriam a contento como o Plano Diretor almejava.

Considerando que tal exigência de 25% de área mínima comercial nos empreendimentos de uso misto, acabou por prejudicar e desincentivar essa tipologia de construção no município de Campinas e com isso prejudicando a oferta de espaços para empreendimentos comerciais, prejudicando a oferta de empregos e principalmente, deixando de oferecer comércios e serviços a populações desassistidas em enormes conjuntos habitacionais que surgiram. Algumas áreas e regiões poderiam ter sido servidas por estabelecimentos comerciais e de serviços nos últimos anos e não o foram por causa de um artigo completamente ineficiente e inócuo da lei.

Considerando que os argumentos da “justificativa” elaborada pelo vereador Paulo Gaspar constante em anexo ao PLC proposto, são verdadeiros e mostram bem como o artigo 79 é irrelevante, e o melhor a ser feito é justamente a revogação do artigo da Lei Complementar 208 de 2018.

## **CONCLUSÃO:**

Nosso Parecer é favorável a revogação do artigo 79 da Lei Complementar 208/2018, pois o Projeto de Lei Complementar proposto faz jus a uma ampla discussão nos últimos anos, desde que a lei foi criada e entrou em vigor, sobre as diversas incongruências e problemas existentes na Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, e apesar dos inúmeros pedidos, até hoje não foram feitas as alterações necessárias na lei, o que tem comprometido a sua eficiência e até mesmo o modo operante das Aprovações dos empreendimentos, pois são muitas as exigências inócuas. O grande exemplo da desimportância deste artigo, é que na recente Lei Complementar 395/2022 de incentivos fiscais e urbanísticos para promover a requalificação do Centro de Campinas, não faz qualquer menção a índices ou porcentagens de divisão de áreas comerciais e habitacionais aos edifícios no centro de Campinas, por já terem percebido de ser uma exigência prejudicial.

Campinas, 9 de maio de 2023

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