

PUBLICADO DOM 14/12/2022

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

Órgão consultivo dos poderes executivo e legislativo municipais

PARECER CMDU

REFERÊNCIA: REVITALIZAÇÃO DO CENTRO – texto de projeto de Lei Complementar nº. 76/2022 que “Dispõe sobre os incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações na Área Central de Campinas.” encaminhado pelo Executivo à Câmara Municipal.

RELATOR: Eduardo Papamanoli Ribeiro

COMISSÃO: Cássio de Oliveira Gonzalez, Márcio Benvenuti, Fábio Muzetti, João Verde, Eduardo Coelho, Fábio Bernils e Marcelo Goraieb.

DATA: 12 de dezembro de 2.022

PREÂMBULO:

Foi encaminhado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, previamente, pelo Executivo, nos termos das disposições da Lei Orgânica do Município arts. 172, § único e 174, § único, intenção de projeto de lei, referente a “revitalização do centro”, cujo parecer incluía-se no presente, por ser dele decorrente e ter sido validamente emitido e anexado ao mencionado Projeto de Lei Complementar objeto desse parecer, a qual menciona-se expressamente:

“Compete ao CMDU - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, segundo o Título II, das Competências, Artigo 3º, do Regimento Interno publicado no Diário Oficial, em 15/09/2016, inciso III, apreciar e se pronunciar sobre planos gerais e específicos que estejam relacionados com o interesse de toda a comunidade, no que diz respeito ao desenvolvimento municipal. Em especial, cabe ao CMDU se manifestar a respeito de Plano Diretor e toda e qualquer alteração às normas a ele correlatas, antes de serem submetidas à apreciação da Câmara, conforme Parágrafo Único do artigo 174 da Lei Orgânica de Campinas.

Após recebimento de comunicado pela Administração sobre preparação de projeto de lei que visa a revitalização da região central de Campinas, montou-se uma Comissão para discutir e analisar o projeto.

A comissão fez reuniões internas, reuniu-se junto a representantes do Executivo e participou da Audiência Pública ocorrida no dia 23/09/2022. Como resultado do trabalho o Conselho apresenta subsídios e recomendações ao Executivo, a fim de se propiciar a melhor revitalização do centro de Campinas.

Para o Conselho, uma efetiva revitalização do centro passa, necessariamente, por resgatar sua atratividade e segurança. Nesse sentido, o objetivo é que os residentes queiram e gostem de ir ao centro de forma segura, habitual e prazerosa. Certamente, trata-se de metas nobres, ousadas e desafiadoras.

Identificamos inúmeros pontos positivos no texto apresentado. Primeiramente, vemos de forma positiva o trabalho harmônico entre diferentes secretarias. A atuação conjunta das secretarias de planejamento, finanças, cultura, desenvolvimento econômico e, ainda, outras secretarias é meio necessário para impulsionar o desenvolvimento urbano em todos os seus desafios.

A existência de diversos projetos setoriais concomitantes de renovação da região central também é qualidade positiva. O presente texto de lei isoladamente não é capaz de solucionar todas as questões centrais, razão por que é elogiável a existência de outras medidas de impulsionamento e valorização da região central.

Merecem, também, destaque positivo os seguintes pontos: dispensa de obrigação de criação de vagas de garagem; possibilidade de conversão de usos entre residencial, comercial e misto; a possibilidade de anexação de lotes mantendo enquadramento na norma; permissão de se criar passagens aéreas sobre vias públicas; o não cômputo do EFP no CA; permissão de se criar novos pavimentos em ambientes de pé-direito duplo; possibilidade de se edificar pavimento no topo da

construção; possibilidade de se ter usos não residências no térreo; possibilidade de se construir saliências e terraços; incentivo para se acrescer áreas de acessibilidade, salubridade e segurança sem cômputo no CA; incentivos fiscais, ainda que aquém do necessário, para desenvolvimento.

Feitas as abordagens de aspectos positivos, o Conselho aponta como fundamental que a Secretaria trabalhe um plano global de revitalização do centro, coordenando as diversas medidas setoriais. Não basta a existência de diversas medidas complementares (das quais o presente projeto é apenas uma das intervenções). Tais medidas precisam ser coordenadas, sincronizadas e racionalizadas mediante plano abrangente. Sugere-se, portanto, a criação de um Plano Urbanístico global para coordenar as diversas medidas e intervenções na região central. Nessa mesma linha, o Conselho entende importante envolver as secretarias de habitação, Transportes (Emdec) para realização dos estudos.

O Conselho também entende que os incentivos fiscais precisam ser maiores para viabilizar a relação “custo X benefício” aos investidores, empreendedores, condomínios e proprietários.

É importante, também, que seja reduzido o valor do IPTU na região central, beneficiando não apenas aqueles que vão empreender, mas toda a cadeia de residentes, proprietários e aqueles que desenvolvem suas atividades comerciais, empresariais e afins. Em tempo, destacamos que a redução estimula a ocupação dos imóveis vazios, salas comerciais e apartamentos.

É importante também que o Poder Público faça investimentos grandes na área central. A título de exemplo, investimentos como o retorno de serviços públicos tradicionais, do Fórum, Poupa Tempo, Sanasa e outros que possam atrair contingente de pessoas.

A respeito dos parâmetros construtivos, o CMDU recomenda: a) dar mais autonomia aos arquitetos, empreendedores e proprietários, reduzindo-se as restrições urbanísticas e os requisitos condicionadores; b) aumentar o polígono da área de incidência da lei

ou, subsidiariamente, permitir projetos qualificados na área central que extravasa o polígono (projetos de alteração integral); c) permitir aplicação da norma sobre terrenos vazios, prédios novos e antigos. Ou seja, permitir sem limitação de marco temporal nem modelo de construção existente; d) excluir limitação máxima de ampliação em 20% (especialmente na situação com anexação de lotes); e) Permitir que a legislação incida mesmo em caso de demolição total das construções atuais; f) retornar ao potencial construtivo de até 8 vezes da área, conforme legislação antiga; g) incluir o máximo de CA considerando os imóveis anexados e não apenas do prédio mais antigo; h) excluir as exigências de mínimo de 1/3 de fachada ativa e mínimo de 2/3 de permeabilidade visual, por serem desnecessárias e desestimulantes; i) excluir exigências de fruição; j) manter alinhamento das construções conforme modelo tradicional aplicado ao centro; k) exigir 4m de pé direi do EFP pode inviabilizar vários empreendimentos e gerar dentes na calçada), para tanto solicitamos prever EFP com no mínimo 2,5m (a exigência de 4 metros de pé direito envolve o segundo andar o que representa verdadeiro desestímulo à sua utilização); l) permitir a incidência da norma mesmo em empreendimentos que demandem anexação de mais de dois lotes.

Feitas nossas considerações, sugestões e posições, o Conselho enaltece a iniciativa do Executivo, não só pela relevância do tema, mas principalmente porque a sociedade anseia por uma região central viva, atraente e segura.

Campinas, 04 de outubro de 2022

RONALDO GERD SEIFERT
Presidente”.

Assim, após encaminhamento do Projeto de Lei Complementar à Câmara, o mesmo recebeu numeração 76/2022, sendo, por aquela casa do povo, encaminhando para apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU para Parecer, quanto ao projeto que será, por aquela casa, apreciado e votado.

Quanto ao Projeto apresentado, pede-se vênia, para fazer um arrazoado antes da conclusão, para melhor compreensão e visão geral do projeto apresentado, tal dinâmica se fará por Capítulos e, em apartado, será realizado a análise das Emendas Aditivas apresentadas pela Câmara.

Quanto ao Projeto de Lei Complementar nº. 76/2022:

Capítulo I – Disposições preliminares:

Esse Projeto de Lei Complementar, de autoria do Executivo dispõe sobre os incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações na área central de Campinas, englobando a Av. Moraes Sales, Rua Irmã Serafina, Av. Anchieta, Rua Barreto Leme, Rua Luzitana, Rua Marechal Deodoro, Rua Dr. Ricardo, Av. Lix da Cunha, Rua Lidgerwood, Largo Marechal Floriano, Av. 20 de Novembro, Viaduto Miguel Vicente Cury e os imóveis localizados do outro lado das vias que delimitam o perímetro acima.

O PL Complementar estabelece prazo de 3 (três) anos para protocolar o pedido de reabilitação, a partir da vigência desta Lei, podendo o programa ser prorrogado, após verificação dos resultados iniciais.

O PL Complementar define que o percentual mínimo de área entre o lote e o logradouro público, conhecido como permeabilidade visual - PV, deverá ser mantido sem vedação ou com elementos 80% transparentes para fechamento, garantindo a visualização de fora para dentro e vice-versa, com início máximo de 1m de altura e mínimo 2m de altura, a partir do nível do passeio público.

Outro ponto, é a fachada ativa - FA, que deve estar contida na faixa de 5m do alinhamento do lote, para evitar planos fechados entre as construções e os logradouros, que corresponde à ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso e abertura para o logradouro público ou espaço de fruição pública - EFP, que compreende o espaço interno ao lote destinado ao uso público,

com conexão direta ao logradouro público, para aumento do passeio público, acesso comercial às galerias e ligação de quadras, devendo ter mínimo de 4m de largura e se coberto 4m de pé-direito, proibido muros ou grades, estacionamento, carga e descarga e desembarque de pessoas. Contudo, tal gentileza urbana – EFP deveria, ao nosso entender que fosse aplicado como benefício voluntário ao proprietário que deseja realizar tal fruição, trazendo, no caso positivo de concessão pelo proprietário, que fosse dado a ele um benefício de potencial construtivo proporcional a área fruída.

Pode ter área de ajardinamento, mas respeitando a permeabilidade visual. Se impossível a observância da metragem indicada, a Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação realizará análise.

O PL Complementar aponta a área edificada constatada - AEC, que é o objeto de reabilitação, devendo ser composta por: alvarás ou certificados emitidos pela Prefeitura; auto de infração; matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel; convenção condominial com registro em cartório de imóveis; auto de vistoria do corpo de bombeiros; foto aérea oficial; área no cadastro imobiliário do município; reconstituição por profissional habilitado. Não podendo as intervenções para reabilitação de edificações agravarem a segurança, salubridade e acessibilidade existentes.

Capítulo II – Dos objetivos e diretrizes.

Trata-se de um programa que almeja a preservação e incentivo das características histórico-culturais da área central da cidade, com melhoria da interação das edificações com o espaço público, reabilitação das edificações degradadas ou obsoletas com a atualidade com ampliação da habitação na área central através da conversão de imóveis para habitação de interesse social, possibilitando pessoas com renda de zero a 3 salários mínimos; edificação de uso multifamiliar ou misto; incentivar a melhoria de edificações de pequeno porte, valorização de paisagem com implantação de jardins verticais e arte urbana nos edifícios; incentivar a sustentabilidade com o uso de tecnologias eficientes para diminuição de gastos.

Capítulo III – Das regras para utilização dos benefícios desta Lei Complementar:

Podemos entender como reabilitação um conjunto de intervenções urbanas- socioambientais - culturais, multidisciplinares e multifacetadas que implicam no enfrentamento de uma gama de aspectos complexos combinado com esforços públicos e privados e atitudes da população, sendo permitida a utilização do regramento uma única vez e demais intervenções deverão ser licenciadas de acordo com a lei vigente.

Inclusos nesta lei edificações anteriores à 28/12/1988 e as licenciadas com base em legislação anterior à Lei n. 6.031/1988, independente da regularidade na data do protocolo do pedido.

Capítulo IV – Dos incentivos urbanísticos:

Nesta abordagem, destacam-se o uso misto (comercial e residencial); usos não – residenciais no térreo; conversão de vagas em comércios/residências; construção de um pavimento acima do último; divisão de pé-direito duplo; unidades para habitação de interesse social; permissão para anexação de lotes nos projetos.

Capítulo V – Da conversão de uso da edificação:

Será permitida a conversão de uso da edificação habitacional unifamiliar (HU) em edificação habitacional multifamiliar horizontal (HMH) e vertical (HMV), edificação não habitacional comercial, de serviço, institucional e/ou industrial (CSEI), ou edificação mista, destinada à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial (HCSEI) com a dispensa de parâmetros urbanísticos e com notadamente alteração de ocupação.

Capítulo VI – Dos incentivos fiscais:

Sobre os incentivos fiscais, conforme as categorias de reabilitação dos

imóveis (integral, parcial e mínima), poderão ter: isenção do IPTU durante a obra e alíquota progressiva posterior; redução de 2% do ISSQN para serviços de construção civil; isenção de ITBI para obra e transferências iniciais; e isenção das taxas de licenciamento urbanísticos.

Se houver demolição parcial do bem, esta não poderá exceder 20% da área edificada, mas será possível também anexar lotes para a obra. Inicialmente, o prazo para aderir as reformas será de 2 anos, com possibilidade de prorrogação por mais 2 anos, conforme verificação dos resultados.

Capítulo VII – Dos instrumentos urbanísticos:

Construções novas deverão atender à legislação vigente e o Poder Público poderá promover chamamentos públicos visando parceria na reabilitação de edificações, objetivando disponibilizar unidades para locação social familiar para pessoas com baixa renda, que será tratada em legislação específica.

Capítulo VIII – Dos procedimentos:

A criação da Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos visa prestar orientações sobre o programa disposto nesta lei, sanando dúvidas e analisando projetos para reabilitação de edificações no Centro da cidade, que poderá consultar órgãos públicos para dar continuidade as solicitações.

Capítulo IX – Das disposições finais:

As condições de uso e ocupação do solo que não estiverem reguladas nesta Lei Complementar, obedecerão à legislação em vigência.

Quanto às Emendas Aditivas:

Foram apresentadas 16 (dezesseis) Emendas Aditivas ao Projeto de Lei Complementar 76/2022:

Tais Emendas Aditivas vieram, por seu turno, smj., agregar qualitativo “interesse” ao empreendedor, para tornar eficaz o *animus* da legislação, indo além de incentivos Fiscais e de Zoneamento, que são importantes mas não produzem, *de per si*, resultados práticos pretendidos, pois como se nota, na **Seção I** inclui o Interesse Social, apresenta o Instrumento Urbano da Locação Social, Potencial Construtivo Adicional, em suas modalidades, Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC, a Transferência do Direito de Construir – TDC e a Intervenção Urbana Combinada – IUC que permitem, na realidade, fazer com que haja interesse econômico capaz de pôr em realidade os fatos social por ela regulamentado, deixando de ser mero instrumento legal abstrato e geral, para se tornar real e aplicável.

No centro, a inclusão do Interesse Social na legislação vai de encontro com o desejo de revitalizá-lo, pois não reviver o Centro é trazer pessoas e permitir a atividade econômica, fatores estes que inexistem sem pessoas e, por isso, a inserção da Emenda Aditiva faz com que todos os habitantes da cidade possam se beneficiar da revitalização do centro, principalmente os de baixa renda.

A criação e a regulamentação de um programa de locação social se mostram importante no âmbito deste Projeto de Lei Complementar, dada sua pretensão maior de criar um programa de incentivos urbanísticos e fiscais capaz de reabilitar o Centro de Campinas, cujos objetivos e diretrizes essenciais devem incluir, nos termos de seu art. 5º, o estímulo à Habitação de Interesse Social, com vistas ao ressurgimento da vitalidade do Centro, proporcionando a função social da propriedade, da Cidade, da isonomia, da justiça social e da dignidade da pessoa humana.

Aliás, as Emendas trouxeram um texto aplicável, com diretrizes, objetivos, conceitos, fonte de custeio, critérios, requisitos e condições, além de incentivos edilícios e fiscais, ou seja, um proposta de Emenda plenamente aplicável e de grande importância.

O Potencial Construtivo Adicional, com suas espécies, são

fundamentais para tornar real o desejo de revitalizar o Centro, pois sem eles, não nos parece que haverá interesse em grandes modificações, mas apenas algo pontual e sem grande impacto. Mas se eles forem devidamente utilizados, terão capacidade de realizar grandes transformações urbanas, indo de encontro ao desejo da legislação, qual seja, revitalizar o centro, tornando-o inclusivo e ativo.

Já na **Seção II** trata as Emendas Aditivas dos Instrumentos de Concertação Público Privado, sendo tratadas por Subseções as modalidades Concessão Urbanística Centro – CUC e a Operação Urbana Consorciada Centro – OUCC.

Nessa Seção e em suas Subseções as Emendas Aditivas acrescentam Instrumentos Urbanísticos de altíssima relevância para o Município que deseja grandes interferências urbanas, visando adequações que trazem ao Centro a sua plena capacidade de ser protagonista no desenvolvimento da cidade, como, aliás, sempre foram. Tais Emendas Aditivas estão, inclusive, bem desenvolvidas, restando pouco a ser regulamentada para sua plena aplicabilidade.

Para isso, importante ampliar o perímetro de aplicabilidade do Projeto proposto, para possibilitar a revitalização do centro como ele é e, como ele se moldou ao longo dos anos. O perímetro apresentado nos parece aquém daquele espaço urbano que mereceria essa atenção, quando se pretende revitalizar o centro.

Percebe-se, também a inclusão do EHIS-COHAB Centralidade: assim considerados os EHIS-Cohab Tipos A ou B multifamiliares localizados no polígono prioritário de intervenção na Área Central de Campinas abrangido pelo programa de incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações nos termos da legislação vigente, suas alterações posteriores, ou outros programas que vierem a substituí-lo, integrantes ou não de planos e projetos futuros voltados à requalificação urbana desta Área. Inclusão relevante para a revitalização do centro

Conclusão quanto ao Projeto de Lei Complementar:

Se a finalidade é tornar a área central mais interessante para o comércio e moradia, revertendo a evolução da vazão, não basta a concentração em isenções fiscais e incentivos urbanísticos de zoneamento sobre as edificações, mas sim focar nas pessoas de baixa renda, para viverem com dignidade no Centro de Campinas, cumprindo a função social da propriedade - art.5º, XXIII e da própria cidade - art. 182, ambos da Constituição Federal.

Deste modo, o PLC deve conter instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade para trazer nova aparência ao Centro, como operação urbana consorciada, transferência do direito de construir e o IPTU progressivo no tempo, resultando na mudança de 180 graus na área central, possibilitando a integração de diversas classes de renda, e a diminuição da carência das famílias de baixa renda.

Salienta-se que a locação social é um recurso alternativo viável para ser implementado na área central, que possui alto adensamento, já que se trata de mecanismo assistencial destinado a atender, em caráter de urgência, famílias sem moradia, devendo ser aplicado juntamente com todos os meios já que são atividades que se comunicam e buscam o mesmo resultado.

Assim, o PLC deve ser aplicado para o bem-estar dos munícipes e garantir o desenvolvimento da cidade, acompanhado de princípios urbanísticos e constitucionais equilibrados para concretização da temática abordada, que é o que parece atender com o acréscimo das Emendas Aditivas, ou seja, tornar o centro atrativo aos mercado e aos moradores, sejam eles de baixa, média ou alta renda, pois o centro sempre foi e deveria continuar sendo o ponto de encontro de todos os habitantes, para atendimento de suas necessidades.

Desta feita, o Parecer é **FAVORÁVEL** ao Projeto de Lei Complementar 76/2022, com as Emendas Aditivas proposta, pois assim, o PLC atenderia os anseios ao qual foi proposta, melhorando a região central do Município de Campinas.

Campinas, 12 de dezembro de 2022.

Ronaldo Gerd Seifert - Presidente