

PUBLICADA NO DOM EM 11/11/2022

CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ATA DA 372^a REUNIÃO ORDINÁRIA
04/10/2022

Aos quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e dois, às 18:40hs, em reunião virtual, constatando-se o quórum regimentar, reuniu-se o Conselho para a realização da sua trecentésima septuagésima segunda reunião ordinária com a presença dos seguintes conselheiros:

ENTIDADES TITULARES

SEGMENTO ECOLÓGICO

Associação Movimento Resgate Cambuí
SUPLENTE: Teresa Cristina Moura Penteado
SUPLENTE: Maria Rodrigues Cabral

SEGMENTO EMPRESARIAL

SINDUSCON – Sindicato da Ind. da Construção Civil do Estado de São Paulo
SUPLENTE: Daniel Gustavo Carneiro Turchetti

HABICAMP – ASSOCIAÇÃO REGIONAL DE HABITAÇÃO
TITULAR: Welton Nahás Curi

SECOVI – Sindicato das Empresas de Compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais de São Paulo
TITULAR: Carina Silva Cury

SEGMENTO MOVIMENTO POPULAR

Grupo Pró Urbe - GPU
SUPLENTE: Fabio Silveira Bernils

CASA HACKER
TITULAR: Vanderlice Pereira

SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL

OAB - ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL- 2^a SUBSEÇÃO DE CAMPINAS
TITULAR – Ronaldo Gerd Seifert
SUPLENTE: Cassio de Oliveira Gonzalez

IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil
TITULAR – Alan Silva Cury

AREA – Associação Regional de Escritórios de Arquitetura
TITULAR: João Manuel Verde dos Santos

SEGMENTO UNIVERSITÁRIO

UNICAMP – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
TITULAR: Aline Eid Galante

SEGMENTO INSTITUCIONAL

SEPLURB – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
TITULAR: Marcelo Duarte da Conceição

SEPLURB – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO
TITULAR: Luís Henrique Cavalcante

CONVIDADA: Ana Maria Boverio

SECRETÁRIA EXECUTIVA: Maria Célia Moura Martins

Pauta:

1. Aprovação da Ata: 371^a Reunião Ordinária;
2. Apresentação e votação dos Pareceres referente ao PLC nº 49/2022, relator Eduardo Papamanoli e sobre a minuta de Incentivos Urbanísticos e Fiscais para a reabilitação de Edificações na Área Central de Campinas;
3. Formação de comissão para exarar Parecer referentes aos PLC nº 58/2022 e 67/2022;
4. Comunicados do Presidente Conselheiros.

O Presidente deste Conselho, Senhor Ronaldo, iniciou a reunião dando boas vindas, agradeceu a presença de todos. Em seguida apresentou a Arqt^a Ana Maria Boverio, convidada da Conselheira Carina, dando as boas vindas a ela. Referindo-se a pauta, o primeiro item - Aprovação da Ata: 371^a Reunião Ordinária, **o Presidente** indagou se todos leram, e se tem algum comentário ou alteração a ser feito. **A Conselheira Carina** informou que enviou uma alteração em sua fala, mas que não alterou o sentido, perguntando se foi feito. **A Secretária Executiva** disse que foi alterado, mas não enviou para os demais Conselheiros. **Após o Presidente** colocou a ata em votação, sendo aprovada pela maioria, com duas abstenções das Conselheiras Vanderlice e Carina. Passando para o segundo item da pauta, **o Presidente** informou que o Parecer referente ao PLC nº 49/2022, o relator ainda não entregou, informando que será apresentado na próxima reunião. Sobre o Parecer referente a minuta que trata de Incentivos Urbanísticos e Fiscais para a reabilitação de Edificações na Área Central de Campinas, disse que existem outras entidades que estão trabalhando sobre o

assunto, ressaltou que o Parecer do CMDU trouxe três itens principais, que são positivos, em seguida fez a apresentação como segue:

PARECER CMDU SOBRE NORMA QUE VISA A REVITALIZAÇÃO DA REGIÃO CENTRAL

REFERÊNCIA: *REVITALIZAÇÃO DO CENTRO – texto de projeto de lei a ser encaminhado pelo Executivo à Câmara Municipal*

RELATOR: *Ronaldo Gerd Seifert*

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

DATA: *04 de outubro de 2.022*

PREÂMBULO:

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 da secretaria de planejamento, finanças, cultura e comércio 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 pavimen-

to 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 a Cohab, Secretaria de Transportes e 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.

A respeito dos parâmetros construtivos, o CMDU recomenda: a) dar mais autonomia aos arquitetos, empreendedores e proprietários, reduzindo-se os “senões” e requisitos condicionadores; b) aumentar o polígono da área de incidência da lei ou, subsidiariamente, permitir projetos qualificados (mais complexos – forma integral) na área central que extravasa o polígono; 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) retirar o EFP (exigir 4m pode inviabilizar vários empreendimentos e gerar dentes na calçada); l) 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*

Em seguida abriu a palavra. O Conselheiro João Verde observou que o parágrafo do IPTU, a redução virá beneficiar quem quer morar no centro, o IPTU está muito acima, sem contar que o aluguel também é alto, o

interessado desiste por conta destes valores, isto não é projeto de ocupação do centro, não precisar fazer reformas dos imóveis em bom estado, não existe estímulo para locação, o principal é a ocupação do centro. Tem também uma cláusula de 20% de demolição, sugeriu que precisa ser retirada. **A Conselheira Carina** fez algumas sugestões de pequenos ajustes:

- no parágrafo 6º, corrigir o nome da Secretaria, onde consta Comércio, corrigir para Desenvolvimento Econômico, e ainda outras Secretarias, é meio necessário para impulsionar o desenvolvimento urbano em todos os seus desafios.
- Nessa mesma linha, o conselho entende importante envolver Secretaria de Habitação (COHAB), Secretaria de Transportes (EMDEC), para realização dos estudos.
- a) dar mais autonomia aos arquitetos, empreendedores e proprietários, reduzindo-se as restrições urbanísticas e requisitos condicionantes;
- b) aumentar o polígono da área de incidência da lei ou, subsidiariamente, permitir projetos qualificados na área central que extravasa o polígono (mais complexos – forma integral);
- k) exigir 4m de pé direito do EFP pode inviabilizar vários empreendimentos e gerar dentes na calçada, para tanto solicitamos prever o EFP com no mínimo de 2,5m.

O Conselheiro Welton disse que este assunto tem sido muito discutido, tem experiências de sucessos e fracassos, quanto a redução do IPTU, acha ótimo, mas precisa de investimentos, o centro não tem mobilidade, não tem ciclovias, pune em muitas vezes quem tem garagem, disse também que concorda com a redução de impostos, mas sem uma efetivação do Poder Público com eficácia, não entende por que tiraram do centro o Poupatempo, a Câmara Municipal, voltar as pessoas circulando, a lei só pela lei não dará certo. **O Presidente** ressaltou o que estão falando é reforma de prédios antigos, o ponto é a revitalização dos prédios, mas que tenha um plano coordenado com outras atividades. **Após o Presidente** apresentou as sugestões para alterar, mas não traria outros pontos como: investimento maciço, mobilidade, que fazem partes de outras etapas. **O Conselheiro Welton** disse que tem o ponto do coeficiente de aproveitamento, que coloca que se houver vaga no térreo ela vai ser computada no coeficiente de aproveitamento, pois não querem carro no centro. **O Conselheiro Fábio Bernils** fez uma observação, tem que deixar a porta aberta, disse que tem muita coisa prejudicada, o que precisa neste conjunto de PLCs, é uma visão geral. Salientou que é lógico que o CMDU tem limites, porque tem que se ater nos Projetos de Lei que vem da Câmara Municipal para serem analisados, mas nestes casos específicos, o conjunto de propostas que estão sendo colocadas neste PLC sem a gente ter uma visão global e urbanística do centro de Campinas, acha que ficam fragmentos, é muita coisa pode mudar, disse também que pode até ter dois anos de trabalho, e em cima disso, tem um

tempo aí que não está muito bem colocado. **O Conselheiro João Verde**, disse que os Conselheiros Welton e Fábio Bernils expuseram foi bem colocado, não existe um projeto, comentou que tem discutido o assunto nas reuniões da Frente Parlamentar, organizadas pelo vereador Paulo Gaspar. Foi falado em fazer um Projeto, quando cobraram fizeram um, mas há uma visão errada e equivocada, primeiro tem que saber o que quer para o centro da cidade, que vocação, os grandes atrativos são as áreas médicas, observou que não tem um item que fala sobre isso. Disse que poderiam fazer muito mais no centro como um todo, arrumando os erros que existem na lei de zoneamento. **Após o Presidente** passou para votação do Parecer com as alterações indicadas, sendo aprovado pela maioria com 8 (oito votos) votos e 4 (quatro) abstenções, dos seguintes Conselheiros: Aline Eid Galante; Teresa Penteado; Fábio Bernils e Welton Náhas. O terceiro item trata - Formação de comissão para exarar Parecer referentes aos PLC nº 58/2022 e 67/2022. Referente ao PLC nº 58/2022, **o Presidente** opinou que não é matéria para o CMDU exarar Parecer, houve concordância dos Conselheiros. Este posicionamento será oficiado à Câmara Municipal. Quanto ao PC nº 67/2022, o Presidente perguntou quem poderia ser o relator, o Conselheiro Welton ficou com a relatoria. O quarto item - Comunicados do Presidente Conselheiros. **O Presidente** informou que o Parecer que fizeram na reunião passada, vai encaminhar aos Conselheiros. **A Secretária Executiva Maria Célia**, comunicou que foi prorrogado as inscrições para o CONCIDADE até o dia 20 de outubro, pediu para divulgarem. **O Conselheiro Alan Cury** informou que o SECOVI está fazendo uma Campanha dentro as atividades de gentilezas urbanas para doação de sangue no dia 26 de outubro, disse que vai enviar o link para o CMDU, para os interessados se inscreverem e que também divulguem. E, nada mais havendo a tratar, **o Presidente, Ronaldo Gerd Seifert**, encerrou a reunião às 19:46hs e eu, Maria Célia Mouta Martins, lavrei a presente ata.

NOMENCLATURA:

CMDU – CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PLC – PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

EFP – ESPAÇO DE FRUIÇÃO PÚBLICA

EMDEC – EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS