

CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ATA DA 371ª REUNIÃO ORDINÁRIA
13/09/2022

Aos treze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois, às 18:50hs, em reunião virtual, constatando-se o quórum regimentar, reuniu-se o Conselho para a realização da sua trecentésima septuagésima primeira reunião ordinária com a presença dos seguintes conselheiros:

ENTIDADES TITULARES

SEGMENTO ECOLÓGICO

Associação Movimento Resgate Cambuí

SUPLENTE: Maria Rodrigues Cabral

SEGMENTO SINDICAL DOS TRABALHADORES

SEESP – Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo

TITULAR: Samir Musa

SEGMENTO EMPRESARIAL

SINDUSCON – Sindicato da Ind. da Construção Civil do Estado de São Paulo

TITULAR: Márcio Benvenuto

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: Marcelo Vinholes Ferreira

SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL

OAB - ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL- 2ª 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

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

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

SEGMENTO ENTIDADES SUPLENTE

SEGMENTO EMPRESARIAL

ASSOCIAÇÃO AVANÇA CAMPINAS

TITULAR: Marcelo Goraieb

SUPLENTE: Danilo Luchiari

SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL

AsBEA Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura de São Paulo

TITULAR: Maria Jocenei Steck

CONVIDADO:

Pedro Sampaio

SECRETÁRIA EXECUTIVA: Maria Célia Moura Martins

Pauta:

1. Aprovação das Atas: 370ª Reunião Ordinária, 117ª, 118ª e 119ª Reuniões Extraordinárias;
2. Apresentação e votação dos Parecer referentes aos PLCs nº 32/2022 - relatora Carina Cury, 33/2022 - relator Cassio Oliveira Gonzalez, 49/2022, relator Eduardo Papamanoli e 50/2022 - relatora Aline Eid Galante;
3. Apresentação e aprovação do Parecer referente a minuta do PLC sobre,

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 208, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018, QUE “DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS”. - relator João Verde;

4. Comunicados do Presidente e Conselheiros.

O Presidente deste Conselho, Senhor Ronaldo, iniciou a reunião dando boas vindas, agradeceu a presença de todos. Referindo-se a pauta, o primeiro item - Aprovação das Atas: 370ª Reunião Ordinária, 117ª, 118ª e 119ª Reuniões Extraordinárias, indagou se todos leram, iniciou pela ata da 370ª Reunião Ordinária, consultando se há alguma manifestação, não havendo colocou em votação, sendo aprovada pela maioria com uma abstenção da Conselheira Carina. Sobre a ata da 117ª Reunião Extraordinária, **a Secretária Executiva, Maria Célia** pediu a palavra, informando que está ata não ficou pronta, que será apresentada na próxima reunião. A ata da 118ª Reunião Extraordinária não houve manifestação, então **o Presidente** colocou em votação, sendo aprovada pela maioria com duas abstenções. A Ata da 119ª Reunião Extraordinária, foi colocada em votação por também não ter manifestação, sendo aprovada pela maioria com uma abstenção. No segundo item, apresentação dos pareceres, **o Presidente** convidou a Conselheira e relatora Carina para apresentar o Parecer referente ao PLC nº 32/2022, que Altera o artigo 90 de Lei Complementar nº 189 de 08 de janeiro de 2018, que versa sobre a aplicação da Outorga Onerosa. **A relatora** explicou que vai direto para os últimos parágrafos, uma vez que já fizeram debates e o Parecer é sobre o mesmo assunto, apresentando o Parecer como segue:

PARECER CMDU SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 32 DE 2022

REFERÊNCIA: NOVO ADIAMENTO DA APLICAÇÃO DE COBRANÇA DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

RELATORA: Carina Silva Cury

COMISSÃO: Alan Cury, Daniel Turchetti, Márcio Benvenutti, Ronaldo Gerd Seifert, Valdemar Gargantini Júnior e Welton Nahas Curi.

DATA: 13 de Setembro de 2.022

PARECER: Desfavorável

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira, portanto entendemos que o projeto de lei complementar proposto pelo

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

legislativo tem vício de iniciativa, pois neste caso o assunto em questão deve partir de uma proposta do executivo.

Com relação aos assuntos pertinentes da Outorga do Direito de Construir este Conselho exarou parecer em 30/08/2022, propondo algumas sugestões importantes, debatidas exaustivamente sobre as implicações da cobrança para a sociedade e para o poder público.

Com as incertezas que pairam no cenário econômico, social e político, investidores buscam investimentos que ofereçam menor risco e sejam mais rentáveis. A segurança jurídica também é fator relevante, para tanto sugerimos que seja revisto o Fator de Planejamento em sua alíquota, transformando-o em um índice fixo e único, sendo reduzido a patamares razoáveis, em montante a ser definido pelo executivo, mediante novos estudos e debates com a sociedade e com o legislativo.

Também sugerimos que o desconto na outorga seja concebido não somente para unidades inferiores a 60 m², empreendimentos com fruição pública de alargamento e com uso misto no pavimento térreo, mas também para as regiões onde se pretende estimular o adensamento, como apontadas no Plano Diretor do Município.

Além destes ajustes, propomos que seja definido o marco legal da implantação da Outorga, onde sugerimos que os protocolos feitos até 06 de Janeiro não tenham a cobrança da Outorga, e que isso seja determinado por um Decreto que dê respaldo e segurança jurídica.

Anexamos a este parecer a publicação no Diário Oficial, Edição nº 12.916, datado de 02/09/2022, páginas 29 à 30, PARECER CMDU SOBRE A COBRANÇA DA OUTORGA ONEROSA DE CONSTRUIR A PARTIR DE JANEIRO DE 2023.

Fizemos a recomendação que caso não haja tempo hábil para os ajustes apontados pelo CMDU anteriormente a 07/01/23, que o executivo suspenda os efeitos da lei até que se façam as alterações para o equilíbrio econômico e justo da cobrança.

*Por fim, o CMDU emite este parecer **desfavorável** ao PLC 32/2022, pelo vício de origem, apesar do proeminente propósito do Ilmo. Vereador, ao qual julgamos também servir de subsídio para o futuro PLC a ser criado pelo Poder Executivo.*

Após a explanação, **o Presidente** abriu a palavra, disse primeiramente que o principal motivo é o vício de origem, como não houve manifestação, o Presidente colocou em votação, sendo aprovado pela maioria com uma abstenção do Conselheiro Luis Cavalcante. Passando para o Parecer referente ao PLC nº 33/2022, **o Presidente** convidou o Conselheiro e relator Cassio para apresentar o Parecer, como segue:

PARECER CMDU – Projeto de Lei Complementar 33/2022

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 33/2022

AUTOR: Prefeito Municipal

RELATOR: Cassio de Oliveira Gonzalez

COMISSÃO: Marcelo Goraieb e Wanderlice Pereira

PARECER: Favorável

DATA: 13 de setembro de 2022

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

PREÂMBULO: O Projeto de Lei Complementar em questão, dispõe sobre a criação do Programa de Regularização de Empresas Instaladas no Município de Campinas – PRO REGEM II.

Projeto de Lei datado de 02 de junho de 2022, submetido pelo Sr. Prefeito Municipal Dário Saadi, tem como justificativa proporcionar a atualização da legislação municipal sobre o zoneamento de previsão e/ou permissão de atividades de empresas preexistentes para a obtenção de Alvará de Uso, desde que respeitados os requisitos de viabilidade.

ANÁLISE: A justificativa da necessidade da atualização da legislação municipal sobre o zoneamento de previsão e/ou permissão de atividades de empresas preexistentes para a obtenção de Alvará de Uso, desde que respeitados os seguintes requisitos de viabilidade (Art.2º):

I – estar em atividade antes de 03 de janeiro de 2019 (03 anos);

II – não apresentar irregularidades ambientais em qualquer uma das esferas administrativas;

III – estar instalada em edificação que atenda a Lei que dispõe sobre o parcelamento, Ocupação e Uso do Solo no Município de Campinas – Lei Complementar nº 208/2018, bem como à legislação edilícia;

IV – apresentar Termo de Compromisso de Atendimento da Legislação;

O Projeto de Lei em análise, ainda fixa que a emissão do Alvará de Uso poderá ser concedida para as atividades instaladas em edificações sem Certificado de Conclusão de obra, para a qual conste Alvará de Aprovação e Alvará de Execução, bem como, atividades instaladas em edificações com Certificado de Conclusão de obra, que foi objeto de ampliação de área de construção sem certificado de conclusão de obra, poderá ser emitido Alvará de Uso nos termos da Lei nº 11.749/2003 (metodologia de emissão do Alvará de Uso).

Não serão admitidas para o ingresso ao programa empresas com atividades consideradas incômodas, entretanto, em que pese o rol taxativo no Parágrafo Único do Art. 3º de descrição das atividades consideradas incômodas, no projeto de Lei não esclarece como se dará a avaliação dessas atividades, e se a apresentação de estudos/anuências de vizinhos poderá suprimir tal característica.

Também deve ser observado a questão do “Termo de Ajuste e Compromisso” invocado em diversos artigos do projeto como requisito de concessão da regularização.

Para tanto, esclarece-se que o “Termo de Ajuste e Compromisso” é um instrumento formal pelo qual o representante da empresa, reconhece implicitamente sua irregularidade perante a Municipalidade, e assume o compromisso de tomar ações com o intuito de reduzir/eliminar suas irregularidades, se adequando às exigências legais, buscando assim se adequar às determinadas condições dentro de parâmetros legais aplicáveis.

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

Entretanto, o Projeto de Lei não explicita, não fixa/detalhes sobre o gerenciamento do “Termo de Ajuste e Compromisso”, fiscalização e penalidades, e especialmente o órgão da municipalidade que ficará responsável pela emissão/assinatura/fiscalização.

Quanto ao prazo de vigência, o Programa terá prazo de duração de 03 (três) anos, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período mediante Decreto (Art.5º), prazos razoáveis para a efetividade do programa, desde que a análise pelas secretarias competentes da Municipalidade (SEPLURB e/ou SVDS) seja breve, com rito próprio, otimizando as emissões de pareceres positivos de viabilidade.

Na propositura da legislação em debate, em que pese o caráter indulgente, nota-se o esforço da Municipalidade, que beligerante, busca o combate a abertura de novas empresas e empresas incômodas em zonas de uso em que a atividade não é permitida (Art.7º). Porém, cremos que tal finalidade apenas será alcançada se a ampla ação fiscalizatória (não apresentada a metodologia) que dispõe o Art. 8º seja de fato executada.

CONCLUSÃO: *Por conseguinte, o Parecer desta Comissão é **favorável** ao Projeto de Lei 33/2022 submetido para análise em 09/08/2022, eis que a implementação do programa visando a regularização das empresas, não apenas trazendo as condições necessárias para o ingresso ao programa, como também trazendo maiores subsídios para uma fiscalização mais adequada da Municipalidade, evidencia-se importante instrumento administrativo que poderá propiciar a readequação dos alvarás de uso das empresas em conformidade com as recentes readequações/modificações de zoneamento da Cidade advindos com a entrada em vigor do Plano Diretor e suas legislações regulamentadoras.*

Ademais, o presente Conselho, sugere a apresentação dos detalhes sobre o “Termo de Ajuste e Compromisso” a ser fixado por decreto regulamentador, um dos requisitos da concessão do PROREGEM II, a fim de trazer maior eficácia ao estudo de viabilidade das competentes secretarias.

Sugerimos ainda, a inclusão de dispositivo que determine o Poder Executivo na promoção de ampla divulgação do Programa em todos os meios de comunicação existentes, alertando para os benefícios e sanções cabíveis, como disposto na Lei Complementar nº 142/2016 (PRO REGEM).

Após a apresentação, **o Presidente** comentou que é bem-vinda a regularização da cidade, a dificuldade é em relação ao alvará. Em seguida abriu a palavra para manifestações, colocado em votação foi aprovado por unanimidade. Sobre o Parecer referente ao PLC nº 49/2022, o Conselheiro Eduardo Papamanoli não estava presente, portanto o Presidente postergou para a próxima reunião. **O Presidente** solicitou à Secretaria Executiva para verificar o andamento do PLC na

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

Câmara Municipal. O Parecer referente ao PLC nº 50/2022, o **Presidente** solicitou a Conselheira e relatora Aline para apresentar o Parecer. Com a palavra a relatora expôs o seguinte Parecer:

PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 50 DE 2022

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 50/2022

AUTOR: Prefeito Municipal

RELATORA: Aline Eid Galante

COMISSÃO: Ronaldo Seifert

PARECER: Favorável

DATA: 13 de setembro de 2022

PREÂMBULO:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU – recebeu para análise e parecer o PLC nº 50/2022, de autoria do Prefeito Municipal. A Lei Complementar em questão dispõe sobre a instituição de normas e procedimentos para a titulação e comercialização de lotes provenientes da Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S de núcleos informais urbanos localizados em áreas públicas municipais e dá outras providências.

ESCLARECIMENTOS:

Inicialmente, é importante ressaltar que o PLC 50/2022 se refere única exclusivamente a núcleos urbanos informais localizados em áreas pertencentes ao Município de Campinas. E que, apesar de não delimitar quais áreas, deixa claro que os demais núcleos urbanos informais, localizados em áreas particulares ou pertencentes a outros entes da federação, terão sua regularização feita nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

O referido PLC traz os instrumentos preferenciais que poderão ser empregados no âmbito do REURB e as características necessárias para que o atual ocupante do único lote residencial inserido no núcleo urbano informal tenha direito à legitimação fundiária. Além disso, estipula em quais casos os lotes decorrentes da regularização fundiária serão passados para propriedade da COHAB e regulamenta como tais lotes deverão ser comercializados pela companhia. Traz, também, regras e regulamentações para a concessão do direito real de uso estipulando quando e como o mesmo será concedido, além de estipular em quais casos sua concessão será revogada.

Assim, entende-se que os instrumentos e procedimentos deste PLC visam garantir que os lotes provenientes de regularização fundiária sejam destinados à população de baixa renda.

Dito isto, é importante citar que, segundo relatórios do Sistema de informações para o acompanhamento da Agenda 2030 no Brasil (IBGE), no Estado de São Paulo, de acordo com dados de 2010, 23,7% da população urbana vivia em assentamentos precários, assentamentos

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

informais ou domicílios inadequados. Tais informações foram extraídas do indicador que monitora o atendimento ao Objetivo 11.1, da lista de Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) que é de “Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas”. Assim, entende-se que o referido projeto de lei está alinhado ao ODS 11 - Cidades e Comunidades sustentáveis.

A tempo, destaca-se também que o Art.º 2 do Estatuto das Cidades (Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001): “A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, em seu inciso XIV, o artigo legisla que um desses meios é “regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais”.

CONCLUSÃO: Este Parecer é **FAVORÁVEL** ao Projeto de Lei Complementar 50/2022, pois o PLC proposto está alinhado ao Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001) quando visa estabelecer normas e procedimentos de modo a garantir que os lotes provenientes de regularização fundiária sejam efetivamente encaminhados à população de baixa renda.

Temos apenas uma dúvida remanescente a respeito de quais áreas municipais seriam alcançadas por essa legislação. Dessa forma, não obstante seja o parecer favorável, o Conselho entende importante que tais aspectos sejam esclarecidos, reservando-se à possibilidade de, mediante mais informações, vir a ratificar ou retificar o atual posicionamento.

Após a exposição o **Presidente** anuncia a presença do convidado Engenheiro Ambiental Senhor Pedro Sampaio, dando boas-vindas a ele. Referindo-se ao Parecer apresentado disse que a Conselheira Aline fez um trabalho bem claro, em seguida comentou sobre o assunto, disse que não incide usucapião em áreas públicas, mas, mesmo assim, chega a ser invadidas, mas precisa ser regularizada, marco de 2016, 5 anos, marco temporal, depois de 2016 não tem regularizações, o que foi antes devem ser regularizadas, quais áreas seriam? A Secretaria de Habitação que falaria, mas não conseguimos contato. Na sequência sondou os presentes sobre manifestação, não houve comentários, então o Presidente foi para votação, sendo aprovado por unanimidade. O terceiro item trata de Apresentação e aprovação do Parecer referente a minuta do PLC sobre -

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 208, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018, QUE “DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CAMPINAS”. - relator João Verde

O relator apresentou o seguinte parecer:

PARECER CMDU

REFERÊNCIA:	Minuta de Projeto de Lei que altera LC 208/2018
AUTOR:	Prefeito Municipal
RELATOR:	João Manuel Verde dos Santos
PARECER:	Favorável ao Art. 1º e Desfavorável ao Art. 2º

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

PREÂMBULO: ALTERA DISPOSITIVOS 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 acrescido o art. 119-A à Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, com a seguinte redação:

“Art. 119-A. As áreas destinadas aos EHS só serão autorizadas mediante o pagamento, pelo empreendedor privado, da contrapartida de interesse social, fixada em 3,5% (três e meio por cento) do valor do empreendimento.

§ 1º O valor da contrapartida fixada no caput deste artigo poderá ser pago em espécie, em lotes urbanizados de 126,00 m² (cento e vinte e seis metros quadrados) ou em unidades habitacionais acabadas, devendo se dar nas seguintes formas:

I - em espécie, o valor devido deverá ser equivalente a 3,5% (três e meio por cento) do valor total de venda estimado para o empreendimento, calculado pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Campinas, em conformidade com as normas da ABNT que versam sobre procedimentos avaliatórios, tendo como referência a data de expedição do Alvará de Aprovação, cuja entrega somente poderá ser feita mediante a comprovação, pelo empreendedor, do depósito do valor devido, em nome do Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana - Fundap;

II- em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais acabadas, que deverão ser doados à Cohab-Campinas por meio de instrumento legal próprio que efetive automaticamente a doação no ato do registro em cartório do loteamento e que deverão ser utilizados para atendimento dos inscritos no Programa de Auxílio Moradia Emergencial e no Cadastros dos Interessados em Moradia CIM/COHAB.

§ 2º Os lotes urbanizados e as unidades habitacionais acabadas deverão ter o seu valor apurado mediante avaliação técnica por profissional devidamente habilitado.

§ 3º Quando houver a comercialização dos lotes ou das unidades acabadas, o produto desta será destinado ao Fundap, descontadas as despesas realizadas pela Cohab-Campinas.”

Art. 2º Fica alterada a redação do artigo 208 da Lei Complementar 208, de 20 de dezembro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 208.

§ 1º O valor da contrapartida fixada no caput deste artigo poderá ser pago em espécie, em lotes urbanizados de 126,00 m² (cento e vinte e seis metros quadrados) ou em unidades habitacionais acabadas, devendo se dar nas seguintes formas:

I- em espécie, o valor devido deverá ser equivalente a 3,5% (três e meio por cento) do valor total de venda estimado para o empreendimento, calculado pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Campinas, em conformidade com as normas da ABNT que versam sobre procedimentos avaliatórios, tendo como referência a data de expedição do Alvará de Aprovação, cuja entrega somente poderá ser feita mediante a comprovação, pelo empreendedor, do depósito do valor devido, em nome do Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana - Fundap;

II- em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais acabadas, que deverão ser doados à Cohab-Campinas por meio de instrumento legal próprio que efetive automaticamente a doação no ato do registro em cartório do loteamento e que deverão ser utilizados para atendimento dos inscritos no Programa de Auxílio Moradia Emergencial e no Cadastros dos Interessados em Moradia CIM/COHAB.

§ 2º Os lotes urbanizados e as unidades habitacionais acabadas deverão ter o seu valor apurado mediante avaliação técnica por profissional devidamente habilitado.

§ 3º Quando houver a comercialização dos lotes ou das unidades acabadas, o produto desta será destinado ao Fundap, descontadas as despesas realizadas pela Cohab-Campinas.”

..... (NR)

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Ficam revogadas as disposições em contrário.

ESCLARECIMENTOS:

Com relação ao Art. 1º:

Quando da formulação da Lei Complementar nº 208/2018, não foram estipuladas cobranças de valores de contrapartidas diretamente sobre os empreendimentos, e esta proposta de minuta vem corrigir com legitimidade esta questão, incluindo no escopo da Lei desta importante contrapartida de interesse social, no valor de 3,5% (três e meio por cento) do valor do empreendimento.

Esta cobrança apesar de não fazer parte da Lei desde o seu início e da sua promulgação, acabou de certa forma sendo incluída, e faz parte do Decreto 20.633/2019 – do EIV/RIV, em sua Seção III

- Obrigatoriedade da Contribuição Social - artigos 11 e 12 que determinam uma cobrança – mesmo em empreendimentos de menos de 200 unidades habitacionais, que não fazem parte da necessidade de exigência do EIV/RIV, onde definiu-se o valor de 500 UFICs (quinhentas Unidades Fiscais do Município de Campinas), por unidade habitacional. Desta forma, se estes artigos não forem revogados com a aprovação e promulgação deste PL, passará a haver cobrança em duplicidade, o quê provavelmente inviabilizará estes empreendimentos com menos de 200 unidades habitacionais.

Com relação ao Art. 2º:

Venho questionar a inclusão deste Art. 2º visto que, trata do Art. 208 da Lei Complementar 208/2018, que traz em seu texto, quase que na íntegra a Lei 10.410/2000 – Lei Revogada desde a aprovação e promulgação da Lei 208/2018, e não vejo como do porquê, ser objeto de utilização, uma Lei revogada a aproximadamente quatro anos, e amplamente substituída.

Aqui cópia do texto inicial do Art. 208, fazendo menção a Lei 10.410/2000:

Art. 208 As áreas destinadas aos EHIS, nos termos da Lei nº 10.410, de 2000, só serão autorizadas mediante o pagamento, pelo empreendedor privado, da contrapartida de interesse social, fixada em 3,5% (três e meio por cento) do valor do empreendimento.

CONCLUSÃO:

Este Parecer é FAVORÁVEL ao proposto ao futuro PL com relação ao Art. 1º, desde que sejam alterados ou suprimidos os Art. 11 e 12 da Seção III – do Decreto 20.633/2019, para não haver duplicidade de cobrança.

E este Parecer é DESFAVORÁVEL ao proposto ao Art. 2º, por tratar-se de uma Lei revogada, que não está mais em vigor, e não porquê definir-se qualquer adendo ou acréscimo e uma lei que não existe

Após a apresentação o **Presidente** abriu a palavra. **O relator** comentou ainda que quando uma legislação é revogada, a lei nova que vai trabalhar em cima dessa lei, ela as vezes abre um precedente para que o empreendedor ou interessado escolha se quer que o empreendimento dele , o processo já está em andamento, mantenha a análise do protocolo anterior e se quer que seja analisado de acordo com nova legislação, e isto também não está previsto. **A Conselheira Carina** comentou que atualmente se aprovar um empreendimento pela EHIS via Prefeitura não tem obrigatoriedade de doações além do que está previsto de contrapartidas no EIV. Se o empreendimento tem contrato de parceria com Cohab é obrigado doar 2% das unidades acabadas para a Cohab, mas por outro lado tem isenção

de taxas e emolumentos da aprovação. Agora se a Prefeitura começar a cobrar 3,5%, além dos 5% do EIV, ficará inviável aprovar qualquer empreendimento EHIS pela Prefeitura, que além destes percentuais ainda temos que pagar todos as taxas de aprovações que são bem altas. **O relator João Verde** respondeu que tem a cobrança sim, como tem o EIV além dos 3,5% vai ser feito uma análise do total que está sendo cobrado, então aí o EIV vai ter uma certa compensação com relação a tudo que estão sendo cobrado, mas como são menos de 200 unidades, já cobram os 3,5% e ainda cobram as 500 UFIS por unidade habitacional, na sua opinião acha que a cobrança é muito grande. **O Presidente** disse que podem fazer o seguinte, pegar a conclusão do relator e inserir todos os tipos de aumento de custos que demandem custeio maior para o empreendedor, repassando aos compradores, dessa forma pode tornar viável como já tem sido. **O Conselheiro Welton** disse que acha preocupante, levar para o cidadão a infraestrutura, isso causa um prejuízo enorme. Citou exemplo: Estão morando em casas inadequadas, com saneamento, com uma porção de carências, isso foi exigido do empreendedor, obras de interesse social, é humanamente impossível. Taxas em cima de taxas, isso não seria o caminho. **O Conselheiro Danilo** disse que é favorável à posição do Conselheiro Welton, dado o resultado da carência de casas populares para baixa renda, disse que hoje existe uma grave falha no planejamento neste sentido. Terminado o debate, **o Presidente** colocou em votação com as seguintes alterações referente a construções de interesse social, ajustar o parecer para apontar primordialmente que qualquer cobrança ou acréscimo de custos repercute diretamente na viabilidade econômica. Entendemos que é necessário retirar os referidos custos e repasses, porque inviabiliza. Superada essa preocupação “mutatis mutandis” o parecer final como apresentado pelo relator. **Os Conselheiros Carina e Welton** concordaram. O resultado da votação ficou da seguinte forma: 9 (nove) votos favoráveis, com 3 (três) abstenções dos Conselheiros, Aline, Luis Henrique e Maria Cabral. O quarto item – Comunicados do Presidente e Conselheiros. **O Presidente** informou, que fez uma reunião com o Conselheiro Eduardo Coelho referente ao retrofit do centro, foram trazidas algumas preocupações, um dos aspectos, é trazer os índices e parâmetros, alguns pontos já foram trazidos pela frente parlamentar junto com o vereador Paulo Gaspar. Outro ponto que colocamos, repensar o condomínio ter meios de investidores, por fim uma análise tributária.. buscar um grupo com isso, o aspecto tributário é o mais importante. **A Conselheira Carina** reforçou o convite do Secovi, sobre a outorga onerosa, vai ter uma mesa de debate, com várias pessoas importantes, mas gostaria do CMDU presente, o evento será no dia 19 de setembro de 2022, na sede do Secovi/Campinas. E, nada mais havendo a tratar, **o**

PUBLICADO NO DOM 10/10/22

Presidente, Ronaldo Gerd Seifert, encerrou a reunião às 20:30hs e eu, Maria Célia Mouta Martins, lavrei a presente ata.