

**PUBLICADO NO DOM 12/08/2022**  
**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**ATA DA 369ª REUNIÃO ORDINÁRIA**  
**14/06/2022**

Aos quatorze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois, às 18hs47, em reunião virtual, constatando-se o quórum regimentar, reuniu-se o Conselho para a realização da sua trecentésima sexagésima nona reunião ordinária com a presença dos seguintes conselheiros:

**ENTIDADES TITULARES**

**SEGMENTO EMPRESARIAL**

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

**TITULAR:** Márcio Benvenuto

**SUPLENTE:** Daniel Gustavo Carneiro Turchetti

HABICAMP – ASSOCIAÇÃO REGIONAL DE HABITAÇÃO

**TITULAR:** Welton Nahás Curi

SECOVI – SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

**SUPLENTE:** Valdemar Gargantini Junior

**SEGMENTO MOVIMENTO POPULAR**

CASA HACKER

**TITULAR:** Vanderlice Pereira

GRUPO PRÓ URBE – GPU

**SUPLENTE:** Fábio Silveira Bernils

**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

**TITULAR:** João Manuel Verde dos Santos

**SUPLENTE:** Fidelis Asta

AEAC – ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE CAMPINAS

**TITULAR:** Egberto Luiz P. de Arruda Camargo

**SEGMENTO UNIVERSITÁRIO**

PUC – PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS

**TITULAR:** Fábio de Almeida Muzetti

**Convidados:**

Vereador Paulo Gaspar  
Luis Henrique Cavalcante

**SECRETÁRIA EXECUTIVA:** Maria Célia Moura Martins

**Pauta:**

1. Aprovação das Atas: 368ª Reunião Ordinária e da 116ª Reunião Extraordinária;
2. Formação de Comissão referente ao PLC nº 04/2022 - *“Dispõe sobre a instalação de área para descanso e refeição e de banheiros para uso de motoristas e fiscais das Empresas do transporte coletivo municipal nos pontos finais das linhas de ônibus, e dá outras providências”*;
3. Formação de Comissão referente ao PLC nº 26/2022 - *“ Dispõe sobre a autorização para a celebração de parceria entre entidades associativas proprietárias e/ou donatárias de áreas e a Companhia de Habitação Popular de Campinas para desenvolvimento e implantação de projetos habitacionais de interesse social do município”*;
4. Formação de Comissão de estudos sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir;
5. Apresentação do Parecer com sugestões referentes ao conteúdo da apresentação ocorrida na 116ª R. Extraordinária pelos Conselheiros: Fabio Muzetti, Welton Nahas e Maria Jockey;
6. Indicação de representante do CMDU para a Frente Parlamentar;
7. Comunicados do Presidente e Conselheiros.

**O Presidente Ronaldo** iniciou a reunião cumprimentando a todos. Em seguida apresentou o convidado Senhor Luis Henrique Cavalcante, esclarecendo que hoje é convidado, mas já foi indicado para fazer parte do Conselho. Fez menção sobre o texto para regras das reuniões, ressaltando que a intenção é dinamizar o aproveitamento dos assuntos, falou que contribui com a apresentação de um Parecer e que pretende seguir as regras. Lembrando que o texto já tinha sido enviado por e-mail. Procedeu a leitura da pauta. Passando para o primeiro item - Aprovação das Atas: 368ª Reunião Ordinária e da 116ª Reunião Extraordinária, indagou se todos receberam e se há alguma manifestação a fazer. Quanto à ata da 116ª reunião extraordinária, não houve manifestação, foi colocada em votação, tendo como resultado o seguinte: aprovada pela maioria com duas abstenções. **O Conselheiro João Verde** informou que fez alterações em sua fala, na ata da 368ª reunião ordinária. **O Presidente** disse que as alterações foram enviadas por e-mail para ciência, não havendo outras manifestações o Presidente passou para a votação, sendo aprovada

por unanimidade. O segundo item - trata de formação de comissão referente ao Projeto de Lei complementar nº 04/2022, expondo o assunto:

PLC nº 04/2022 - *“Dispõe sobre a instalação de área para descanso e refeição e de banheiros para uso de motoristas e fiscais das Empresas do transporte coletivo municipal nos pontos finais das linhas de ônibus, e dá outras providências”;*

**O Presidente** expôs sua opinião dizendo que analisando o PLC, concluiu que não é de competência do CMDU exarar Parecer, embora tenha alguns pontos urbanísticos. Em seguida abriu a palavra para manifestação dos Conselheiros, por unanimidade todos concordaram com o Presidente. O terceiro item também trata de formação de comissão referente ao PLC nº 26/2022, apresentou o PLC:

*“ Dispõe sobre a autorização para a celebração de parceria entre entidades associativas proprietárias e/ou donatárias de áreas e a Companhia de Habitação Popular de Campinas para desenvolvimento e implantação de projetos habitacionais de interesse social do município”;*

**O Presidente** opinou que é mais uma questão administrativa, que aborda assuntos relevantes, mas acredita que não é de competência do Conselho exarar Parecer. Na sequência abriu a palavra. **O Conselheiro Alan** concordou com o Presidente, é importante deixar claro a relevância do tema, e que o CMDU apoia as atividades de interesse social. Em votação foi aprovada por unanimidade que o objeto do projeto de lei não é de competência do CMDU, com indicação expressa pelo Conselho de que apoia as iniciativas sobre questões de interesse social. **O Presidente** salientou que a Câmara Municipal será informada da posição do Conselho. O quarto item trata de formação de Comissão de estudos sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir lembrou que a previsão é que no ano que vem vai ser aplicada, o contexto do Plano Diretor prevê toda a sua estruturação, inclusive a verticalização em todas as áreas de transportes do sistema DOT. Disse que recebeu informação que vai entrar o PLC nº 32/2022, que prevê a suspensão por sete anos a outorga onerosa, mas ainda não chegou oficialmente ao CMDU. **O Conselheiro Alan** informou que o vereador Arqtº Paulo Gaspar entrou na reunião, dando boas vindas. Em seguida o **Presidente** abriu a palavra. **O Conselheiro João Verde** cumprimentou o vereador. Referindo-se ao tema, disse que acha importante a questão da outorga onerosa, só que nas circunstâncias que estão usando, o próprio hiato com relação ao Plano Diretor com o que manda o Estatuto da Cidade, querem transformar a cidade em índice 1, é contra isso, tem o valor do terreno, historicamente tem valor

estabelecido, disse que a sua posição referindo-se a cobrança da outorga, nas áreas que já são 1, passaria para o índice 2, 3, 4 por exemplo dentro da cidade que é 5, se eventualmente passar para 8, a cobrança seria somente a diferença que está estabelecido historicamente em nossa cidade. Com relação ao valor da outorga, também os valores que estavam estipulados, a conta que era para se fazer, as vezes fica mais barato para o empreendedor comprar o terreno vizinho, aumenta sua área construída do que pagar a outorga.

**O Conselheiro** sugeriu que a comissão a ser formada deveria fazer as discussões com a Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

**O Conselheiro Welton** disse sobre o assunto, que o mercado está aquecido, descaracterizando um ponto que o Conselheiro João Verde falou, na verdade a Lei Complementar nº 208/2018, já garante o índice 5, e que a Lei anterior não garantia, não existe outorga para quem está na Lei 6031/ a outorga se dá a partir desse índice desta Lei. A lei que foi aprovada que fala em 10% de progressão, a grande questão é 10% de quê?, tem a fórmula do Plano Diretor com índice que é o valor da cobrança da outorga, mas tem que definir qual é o K. O projeto de lei seria gradativamente 10% ao ano, o que está em jogo não sabe se é a prorrogação desse prazo, talvez caiba essa discussão, ou vale para o jogo, um alvará, ou um protocolo, ou uma ficha de informação, não queremos uma fila de alvarás. Acha importante o CMDU emitir um parecer com critérios válidos, é preciso que a SEPLURB através de uma Ordem de Serviço ou Decreto regularizar. **O Conselheiro Valdemar Gargantini** disse que essa Lei é mais uma prorrogação, concorda com o Conselheiro Welton com relação o que vale é o índice da Lei 6031/ que pagará o excedente em relação a outorga. Exemplificando o bairro Cambuí que o índice passaria de 3 para 4, pagando somente o excedido. Deveria regulamentar a legislação no Plano Diretor no seu artigo que trata da outorga onerosa. Disse que o CMDU tem que se manifestar. **O Conselheiro Welton**, disse que fora a regulamentação que até agora não foi feito no índice K, tem outro índice que chama Fator de Planejamento, alertou, se não regulamentar isto, não existe a outorga. **O Conselheiro Daniel** apresentou uma fórmula postando no chat:  $C = (Cau - Cab) \times At \times Vmt \times Fp$ . Vmt – Valor de referência para cobrança da outorga, expresso em moeda corrente, de acordo com o valor do metro quadrado de terreno, conforme definido no Mapa de Valores, não necessariamente é o valor venal, o mais importante é definir esta regra. **O Conselheiro João Verde**, falou da Lei 6.031/ que foi uma imposição do Secretário da época por conta da pressão que as entidades fizeram, e a intenção do Plano Diretor não era isto. Disse que é contra ficar prorrogando, e não ficar estabelecido. Comentou

sobre a 6031/, porque isto foi uma coisa que acabou entrando no Plano Diretor, por uma certa imposição, por conta da pressão que os empresários fizeram, a intenção do Plano Diretor não era isto, tem muita gente na Prefeitura que é contra e está querendo reverter estas circunstâncias. **O Conselheiro Fábio Bernils** disse que tem duas variáveis que foram na fórmula propostas no Plano Diretor mesmo com todas os adiamentos que tiveram na questão da outorga, nunca foram definidos pela Seplurb, estas coisas criam uma instabilidade, precisam ter claro uma posição da Prefeitura. **O Conselheiro Valdemar** propõe discutir o tema na comissão e não hoje aqui. **O Presidente** disse que é preciso trazer na próxima reunião que será daqui a 2 meses propostas com os temas: Segurança jurídica; travas para o município não fazer alterações de valores de forma que comprometa atividade de construção; também esta preocupação do Conselheiro João Verde, mas vai deixar para a comissão resolver o formato com a Secretaria, acha importante a Secretária ser convidada e trazer pessoas. Para formação da comissão abriu para que os Conselheiros se inscrevam, ficando da seguinte forma: Carina Cury, Evangelina, Welton, Fábio Bernils, Daniel, Egberto, Alan e Valdemar, sendo eleita como relatora a Conselheira Carina Cury. O quinto item - Apresentação do Parecer com sugestões referentes ao conteúdo da apresentação ocorrida na 116ª R. Extraordinária pelos Conselheiros: Fabio Muzetti, Welton Nahas e Maria Jockey. **O Conselheiro Fabio Muzetti** informou que não conseguiu se reunião com os Conselheiros Welton e Maria Jockey, sobre o tema, disse que levantou alguns tópicos, o que achou esquisito neste alvará não sabe se ele resolve, fica como está as aprovações do ARI, analisou 8 (oito) tópicos que a Secretária apresentou, mas na verdade são 12 (doze) itens, que praticamente são os mais importantes para aprovação de projeto, o problema vai ser sempre o CCO – Certificado de Conclusão de Obra, como será a garantia de conclusão da obra, então como não tem restrição da parte, pode aprovar o empreendimento e chegar no final, no habite-se, o prédio quase pronto e ficar naquela fila que não anda. **O Presidente** solicitou para o grupo trazer por escrito na próxima reunião. **O vereador Paulo Gaspar pediu a palavra**, ressaltando **que** esta demanda levou para o Prefeito, Secretaria há mais de 1 (um) ano, tiveram essa idéia de agilizar, porque o ARI você entra com a aprovação, inicia a obra imediatamente e fala que no CCO vai ter as plantas aprovadas, fica a insegurança dos arquitetos, nos 8 (oito) itens que foram citados, vai ajudar muito, mais uma alternativa não vai resolver todos os problemas, mas vai desafogar. **O Conselheiro João Verde** disse que conversou com o Prefeito ano passado sobre este assunto, propôs estes 8 (oito) itens para minimizar a questão de

ter o alvará de imediato. **O Conselheiro Welton** disse que precisam entender o projeto, o propósito do Conselheiro Muzetti tem razão, desde o primeiro dia do ARI a grande parte da responsabilidade do projeto era do autor e não da Prefeitura, não podem perder a finalidade da facilitação das responsabilidades. **O Presidente** sugeriu ficar aberto para quem quiser colaborar, fica para próxima reunião. O sexto item - Indicação de representante do CMDU para a Frente Parlamentar. **O Presidente** ressaltou a importância do CMDU estar representado, sendo indicado para representar o Conselho os Conselheiros: Vanderlice e Cassio, o Conselheiro Cassio como titular e a Conselheira Vanderlice como suplente. No sétimo e último item da pauta – Comunicados do Presidente e Conselheiros. **A Secretária Executiva Maria Célia** falou sobre as vagas do CMDU que estão abertas, que serão encerradas no próximo dia 20, e até a presente data não houve inscrições, agradeceu a Conselheira Vanderlice que colaborou na distribuição e divulgação dos cartazes e a todos que também fizeram a divulgação, sugeriu que fosse deixada aberta as inscrições até o final do ano ou até as vagas serem completadas. **O Presidente** reforçou o agradecimento aos colaboradores, pontuando as vagas:

- Segmento Popular: 2 (duas) vaga para titular e 8 (oito) vagas para suplentes;
- Segmento Sindical: 2 (duas) vagas para suplentes;
- Segmento Ecológico: 1 (uma) vaga para suplente;
- Segmento Empresarial: 5 (cinco) vagas para suplentes;
- Segmento Técnico Profissional 7(sete) vagas para suplentes

**O Conselheiro Alan** convidou a todos para um evento da Maria Fumaça, que será realizado no dia 02 de julho, salientou que vai ter um professor de história que irá contar a história das fazendas durante o passeio. **O Conselheiro João Verde** informou também que está **organizando um passeio na** Maria Fumaça, orientou que os interessados podem enviar uma mensagem por zap para ele. E, nada mais havendo a tratar, **o Presidente, Ronaldo Gerd Seifert**, encerrou a reunião às 20:15hs e eu, Maria Célia Mouta Martins, lavrei a presente ata.