

**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**ATA DA 119ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**  
**30/08/2022**

Aos trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois, às 18h50, em reunião virtual, constatando-se o quórum regimentar, reuniu-se o Conselho para a realização da sua centésima décima nona reunião extraordinária com a presença dos seguintes conselheiros:

**ENTIDADES TITULARES**

**SEGMENTO EMPRESARIAL**

SINDUSCON -SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO

**TITULAR:** Márcio Benvenutti

HABICAMP – ASSOCIAÇÃO REGIONAL DE HABITAÇÃO

**TITULAR:** Welton Nahas Curi

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

**TITULAR:** Carina Silva Cury

**SEGMENTO MOVIMENTO POPULAR**

GRUPO PRÓ ORBE – GPU

**TITULAR:** Eduardo José Pereira Coelho

**SUPLENTE:** Marcelo Vinholes Ferreira

CASA HACKER

**TITULAR:** Vanderlice Pereira

**SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL**

**OAB** Ordem dos Advogados do Brasil - 2ª subseção de Campinas

**TITULAR:** Ronaldo Gerd Seifert

**SUPLENTE:** Casio 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

**AEAC** – ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E AQUITETOS DE CAMPINAS

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

## SEGMENTO INSTITUCIONAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

TITULAR: Luis Henrique Cavalcante

## ENTIDADE SUPLENTE

## SEGMENTO EMPRESARIAL

TITULAR: Marcelo Goraieb

SUPLENTE: Danilo José Fanelli Luchiari

**SECRETÁRIA EXECUTIVA:** Maria Célia Moura Martins

## PAUTA

1. Apresentação e aprovação das propostas do CMDU referente a Outorga Onerosa com as alterações apontadas na reunião anterior;
2. Análise e manifestação sobre a minuta de:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

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”.

(Acréscimo ao artigo 119-A).

**O Senhor Presidente** deste Conselho, Ronaldo Gerd Seifert, abriu a reunião dando as boas-vindas a todos, lembrou que na 117ª reunião extraordinária foi apresentado e discutido um Parecer referente a Outorga Onerosa, que recebeu várias sugestões, objeto do primeiro item de pauta, e que hoje será deliberado somente os pontos que foram alterados. Na sequência passou a palavra para a Conselheira e relatora Carina Cury. **A relatora** explicou que as alterações estão destacadas em amarelo, como segue:

*MINUTA DO PARECER CMDU SOBRE A COBRANÇA DA OUTORGA ONEROSA DE CONSTRUIR A PARTIR DE JANEIRO DE 2023*

*REFERÊNCIA: INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR*

*RELATORA: Carina Cury*

*COMISSÃO: Valdemar Gargantini Júnior, Alan Cury, Daniel Turchetti, Welton Nahas Curi, Ronaldo Gerd Seifert, Egberto Luiz P. de Arruda Camargo, Cassio de Oliveira Gonzalez, Márcio Benvenutti e Fabio Muzetti.*

*DATA: 30 de Agosto 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 - Appreciar e pronunciar-se sobre planos gerais e específicos que estejam*

*relacionados com o interesse de toda a comunidade, no que diz respeito ao desenvolvimento municipal.*

*Para tanto, montou-se uma Comissão para discutir e analisar o instrumento da Outorga do Direito de Construir que começará sua implantação em 07 de Janeiro de 2.023.*

*Após inúmeras reuniões da Comissão em que debatemos exaustivamente as implicações da cobrança para a sociedade e para o poder público, vimos neste parecer dar subsídios para que a municipalidade possa rever os artigos do Plano Diretor a fim de que a cobrança seja proporcional, justa e efetiva.*

*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.*

*A função da Outorga é promover o adensamento nas regiões mais bem estruturadas e ao longo da rede estrutural de transporte público, além de promover e estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social. Seguindo estes preceitos, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar 208/2018, por meio do artigo 184 previu que serão isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com Fator de Planejamento (Fp) igual a 0 (zero), os empreendimentos que atenderem os seguintes critérios:*

*I - Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, conforme estabelecido no art. 60 da Lei Complementar nº 189, de 2018;*

*II - empreendimentos não residenciais destinados a atividades econômicas localizados na área de influência direta da Macrozona Macrometropolitana, nas áreas lindeiras às rodovias Bandeirantes (SP-348) e Professor Zeferino Vaz (SP-332) na Macrozona de Estruturação Urbana, sempre com acesso por via marginal municipal;*

*III - instituições públicas da administração direta e indireta.*

*Também, por meio do artigo 185, a lei concede desconto na outorga, com fator de planejamento igual a 0,5 quando atendidos concomitantemente, os seguintes critérios:*

*I - na tipologia HCSEI: mista, destinada à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial, na Zona de Centralidade 2 ou Zona de Centralidade 4;*

*II - unidades habitacionais não superiores a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados); III - fruição pública de alargamento;*

**IV - seja previsto uso misto do pavimento térreo.**

**Por fim, conforme artigo 186, terão desconto na outorga, com fator de planejamento igual a 0,9, os empreendimentos que reservarem no mínimo 20% (vinte por cento) de fruição pública.**

**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.**

**Segundo reportagem da EPTV de 21/07/2022, a venda de imóveis na região de Campinas registrou queda de 41% no primeiro semestre de 2022, segundo levantamento do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis). Os dados comparam as vendas deste ano com o mesmo período de 2021. Isso está acontecendo principalmente porque as taxas de juros eram mais baixas, a taxa básica de juros da economia SELIC subiu. Segundo reportagem da Uol Economia, data de 14/06/2022, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central prepara um aumento de sua taxa básica de juros, a Selic, em 0,5 ponto percentual, a 13,25%, segundo o consenso do mercado, que espera uma alta maior do que as anteriores diante de uma inflação moderada, mas persistente. Se chegar a este nível, a Selic atingiria seu nível máximo desde janeiro de 2017, quando estava em 13,75%.**

*Além de juros mais altos para financiamento, existe a instabilidade econômica recorrente em nosso país, crescendo-se que a pandemia gerou queda do poder de aquisição das famílias.*

Segundo o setor imobiliário, os possíveis compradores de outrora não estão conseguindo se enquadrar nas exigências atuais dos bancos.

Muitas construtoras correram para entregar novas unidades habitacionais. Por outro lado, a procura por novos imóveis despencou.

Outro fator que impacta diretamente no custo das habitações é o aumento do preço de insumos de construção que, aliado à conjuntura econômica, vem impactando negativamente o mercado imobiliário. Um levantamento realizado pelo Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil (SINAPI) apontou que nos últimos cinco anos o valor do metro quadrado de uma construção subiu quase 50%. Já no primeiro trimestre de 2022 a alta foi de mais de 2%, segundo a reportagem publicada no G1, em 05/07/2022. O principal motivo é o aumento no valor da matéria-prima, que é repassado ao preço do material usado nas obras.

Para tanto é inevitável que é necessário tratar da realidade do cenário econômico atual aliado à sobrecarga de custos, tributos e emolumentos já estabelecidos, como EIV, taxas de aprovação e agora, a Outorga.

As construtoras não estão conseguindo repassar todos os custos para o preço de venda das unidades. Há custo elevado de taxas e emolumentos, impostos federais e estaduais, além das contrapartidas do Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto no Trânsito e agora para completar a partir de janeiro a Outorga do Direito de Construir. Todos estes valores são repassados para o adquirente do imóvel. Nota-se, portanto, que qualquer novo valor incidente na cadeia de custos, neste momento, com significativo peso, ocasionará desequilíbrio que poderá inviabilizar o negócio, tornando a compra de potencial construtivo mais pesada que a manutenção do coeficiente básico.

#### **Comentários do CMDU:**

Nossa sugestão é que primeiramente precisa ser definido o marco legal da implantação da Outorga. Muitos projetos em análise nos dias atuais provavelmente não serão aprovados até 07 de Janeiro, data do início da cobrança da Outorga. Questionamos se a cobrança de Outorga incidirá sobre estes projetos.

Para tanto propomos 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.

Por questão de segurança jurídica e mais clareza, sugerimos que o artigo 182 preveja o FP em sua alíquota. Ou seja, ao invés de "0 a 1", conste um "FP máximo" fixo e único. Naturalmente, essa alteração deve ocorrer por Lei. O montante do FP máximo não poderia ser "1", por gerar valores desproporcionalmente altos à outorga em relação ao custo do empreendimento. Nesse sentido, é importante que o FP máximo seja reduzido a patamares razoáveis, em montante a ser definido, mediante novos estudos e debates com a sociedade e com o legislativo.

A título de exemplo, fizemos simulação de valores de outorga caso o FP máximo fosse de 0,25.

No texto original da lei complementar 208/2018 - CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC - Art. 182. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será cobrada após três anos contados da data de publicação do Plano Diretor Estratégico do Município, conforme estabelecido em seu art. 90, e será calculada segundo a equação abaixo:

$$C = (CAu - CAb) \times AT \times Vmt \times Fp$$

sendo:

C - contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional, a ser pago em moeda corrente,

CAu - coeficiente de aproveitamento a ser utilizado pelo empreendimento, que deverá ser menor ou igual ao coeficiente máximo da zona de uso do imóvel, CAb - coeficiente de aproveitamento básico nos termos do art. 67 desta Lei Complementar, AT - Área do Terreno em metros quadrados, 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,

Fp - Fator de Planejamento variando entre 0 e 1.

Como forma de análise estudamos a opção de alterar o fator de planejamento para 0,25. A seguir alguns exemplos práticos em 3 (três) diferentes bairros e o cálculo de Outorga se fosse aplicado o índice de 0,25.

#### **Exemplo práticos**

| Bairro zoneamento (área do terreno) | coeficiente básico (Cab) | coeficiente utilizado (Cau) | área construída (m²) | Fp   | Vmt (R\$/m²) | cálculo da outorga |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|------|--------------|--------------------|
| Cambuí ZM4 (2.000m²)                | 2,3                      | 4                           | 8.000                | 0,25 | 4.496,71     | R\$ 3.822.202,50   |
| Nova Campinas ZM2 (2.000m²)         | 1,0                      | 2                           | 4.000                | 0,25 | 1.212,02     | R\$ 606.010,00     |
| Chácara da Barra ZM4 (2.000m²)      | 1,0                      | 4                           | 8.0000               | 0,25 | 868,43       | R\$ 1.302.645,00   |

Como é possível demonstrar o índice de 0,25 para o fator de planejamento ainda é extremamente alto e expressivo. Há, portanto, necessidade de novos estudos para se alcançar patamares mais razoáveis e proporcionais.

Outro importante comentário é que na lei complementar 208/2018 - CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC - Art. 185. Será concedido desconto na outorga, com FP igual a 0,5 quando atendidos, concomitantemente, os seguintes critérios:

I - HCSEI na ZC2 ou ZC4;

II - unidades habitacionais não superiores a 60,00m² (sessenta metros quadrados);

III - fruição pública de alargamento;

IV - seja previsto uso misto do pavimento térreo.

Nossa sugestão é que seja acrescido o desconto para as regiões onde se pretende estimular o adensamento. Nesse caso, após a fixação de FP máximo, seria dado desconto de 50%, ou multiplicado pelo redutor de 0,5. O mesmo seria feito em todas as normas em que se tivesse abatimento sobre o FP máximo.

#### **CONCLUSÃO:**

Para tanto, entendemos a Outorga como importante instrumento de planejamento municipal, mas que deve ser cauteloso na medida que o país vive com inflação crescente, aumentos da construção civil avassaladores e sobrecarga de tributos e taxas de aprovação, além de TACs de EIVs. Se a municipalidade entende que o mercado imobiliário é um importante agente no desenvolvimento da cidade, com geração de empregos, aumento na arrecadação de impostos e provedor da habitação, deve-se exaurir as discussões e a forma de aplicação deste instrumento.

Como foi possível demonstrar o índice de 0,25 para o fator de planejamento (FP) é expressivo. Para tanto sugerimos abrir novas discussões, análises e estudos pelo Executivo, com criação de um Grupo de Trabalho. Para tanto, se faz necessário fixar índice máximo de FP no artigo 182, permitindo aplicação de descontos sobre o FP nos artigos 183, 185 e 186.

Caso não haja tempo hábil para alterações ou ajustes do FP (valores da outorga) anteriormente a 07/01/23, que haja suspensão dos efeitos da lei. Também é importante a elaboração de um decreto estabelecendo o protocolo de projeto como marco de fixação da data de aplicação do valor da outorga.

O objetivo do CMDU com as contribuições expostas acima é trazer maior segurança jurídica e evitar eventuais discussões desnecessárias.

Após a explanação o **Presidente** abriu a palavra para manifestações. O **Conselheiro Eduardo Coelho**, parabenizou a relatora, sugeriu que no último parágrafo seja alterado. Propõe: caso não se altere as atuais condições sociais e econômicas do país, ou caso não haja tempo hábil para alterações ou ajustes do FP anteriormente a 07/01/23, que haja suspensão dos efeitos da lei. A relatora procedeu a leitura de como vai ficar com as alterações: “ Caso não se alterem as condições sócio econômicas do país ou caso não haja tempo hábil para alterações ou ajustes do FP (valores da outorga) anteriormente a 07/01/23, que haja suspensão dos efeitos da lei. Também é importante a elaboração de um decreto estabelecendo o protocolo de projeto como marco de fixação da data de aplicação do valor a outorga”. Os **Conselheiros Welton e Alan** sugeriram alguns ajustes que irão fazer parte deste Parecer. Prosseguindo o **Presidente** sugeriu fazer uma deliberação única, colocando o Parecer em votação, sendo aprovado com 8 (oito) votos favoráveis e 2 (duas) abstenções, dos Conselheiros Vanderlice Pereira (Casa Hacker) e Luis Henrique Cavalcante (SEPLURB). O Presidente disse que tendo em vista a apresentação da referente a Reabilitação das Edificações da área Central, na 118ª Reunião Extraordinária de 24 de agosto, é necessário formar comissão para analisar e exarar Parecer, sendo composta pelos seguintes Conselheiros: Ronaldo Gerd Seifert (relator), João Verde, Eduardo Coelho, Marcelo Vinholes, Fábio Bernils e Cassio Gonzalez. O segundo item da pauta: análise e manifestação sobre a minuta do PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 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”, o Presidente indagou quem se propõe a participar da comissão, o Conselho João Verde ficou como relator. Em seguida o Presidente perguntou se alguém quer fazer algum comunicado. A Secretária Executiva Maria Célia informou que no dia 23 de setembro haverá uma Audiência Pública para ouvir a população sobre a Reabilitação das Edificações da Área Central, o convite será enviado por e-mail. O **Conselheiro Alan** informou que a Companhia Azul, que bateu 200 decolagens em um dia, e que Campinas deve ovacionar a Empresa. O **Conselheiro João Verde** disse que Campinas tem hoje no Aeroporto à sua maior Empresa. O **Conselheiro Danilo** comentou que Viracopos hoje, é a 2º maior em arrecadação do Brasil. A **Conselheira Carina** sugeriu fazer uma Moção, os Conselheiros concordaram. A **Conselheira** informou do evento do Secovi no dia 19 de setembro, o convite com maiores informações será encaminhado. E, nada mais havendo a tratar, o **Presidente** encerrou a reunião às 20:25hs e eu, Maria Célia Moura Martins, lavrei a presente ata.