

**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**ATA DA 117<sup>a</sup> REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**  
**16/08/2022**

Aos dezesseis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e dois, às 18h44, em reunião virtual, constatando-se o quórum regimentar, reuniu-se o Conselho para a realização da sua centésima décima sétima reunião extraordinária com a presença dos seguintes conselheiros:

**ENTIDADES TITULARES**

**SEGMENTO ECOLÓGICO**

**ASSOCIAÇÃO MOVIMENTO RESGATE CAMBUÍ**  
**SUPLENTE:** Maria Cabral

**SEGMENTO SINDICAL DOS TRABALHADORES**

**SEESP – SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**TITULAR:** Samir Musa

**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  
**SUPLENTE:** Valdemar Garganti Junior

**SEGMENTO MOVIMENTO POPULAR**

**GRUPO PRÓ ORBE – GPU**  
**TITULAR:** Eduardo José Pereira Coelho

**SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL**

**OAB** Ordem dos Advogados do Brasil - 2<sup>a</sup> 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

AEAC – ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS E AQUITETOS DE CAMPINAS  
**TITULAR:** Egberto Luiz P. de Arruda Penteado

## SEGMENTO UNIVERSITÁRIO

UNICAMP – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS  
**TITULAR:** Aline Eid Galante

## SEGMENTO INSTITUCIONAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO  
**SUPLENTE:** Monna Thas Hamssi  
SUPLENTE: Julia Voltani Lessa

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO  
**TITULAR:** Luis Henrique Cavalcante

## ENTIDADE SUPLENTE

## SEGMENTO TÉCNICO PROFISSIONAL

AsBEA Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura de São Paulo  
**TITULAR:** Maria Jocelei Steck

**SECRETÁRIA EXECUTIVA:** Maria Célia Moura Martins

## PAUTA ÚNICA.

- Apresentação das propostas do CMDU referente a Outorga Onerosa

**O Presidente** deste Conselho, Ronaldo Gerd Seifet, iniciou a reunião cumprimentando dando boas-vindas aos Conselheiros e Convidados. Referindo-se a pauta, disse que hoje tem um motivo nobre para tratar, sobre uma questão muito pertinente da cidade, a outorga onerosa que deve iniciar sua vigência no próximo ano, lembrou que na reunião ordinária ocorrida em junho, foi criada uma comissão, o grupo se reuniu para tratar esse assunto com os temas mais relevantes com a finalidade de apresentar para o Executivo sugestões. **A Conselheira Carina** relatora da comissão, disse que foram feitas diversas reuniões, como também com a Seplurb. **A relatora** informou que concluíram o Parecer que foi enviado ontem a todos os Conselheiros por e-mail. O Presidente disse que após a apresentação, será aberta a palavra inicialmente para os membros da comissão. Em seguida passou a palavra para a Conselheira Carina (relatora) fazer a apresentação, 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: 16 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 - Apreciar 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 compararam 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, acrescendo-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, nosso questionamento é, estes projetos terão a cobrança de Outorga? Para tanto propomos que os protocolos feitos até 06 de Janeiro não tenham a cobrança da Outorga, e que isso seja determinado por uma Ordem de Serviço ou Decreto que dê respaldo e segurança jurídica.

Adicionalmente, sugerimos também que o fator de planejamento seja definido por lei, para que seja permitida a revisão de seu valor após debate com a sociedade e o legislativo.

#### **Sugestões do CMDU:**

**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.*

**Texto sugerido 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:  $C = (CAu - CAb) \times AT \times Vmt \times Fp$

*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 de 0,25.*

**Texto original da 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 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);*

*III - fruição pública de alargamento; IV - seja previsto uso misto do pavimento térreo.*

**Texto sugerido da lei complementar 208/2018 - CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC - Art. 185.** Será concedido desconto na outorga, com  $Fp$  multiplicado a 0,5, quando atendidos, concomitantemente, os seguintes critérios:

*I - HCSEI na ZC2 ou ZC4;*

*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.*

*V- nas regiões onde se pretende estimular o adensamento.*

**Exemplo prático:**

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

**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.

Nossa sugestão é que o Fator de Planejamento (FP) seja 0,25 nas ZM 2, ZM 4, ZC 2 e ZC 4 , mantendo os descontos por tipo de uso, HCSE , interesse social, e fruição pública, etc. Os incentivos ao desenvolvimento em novos bairros ocorrerá pela aplicação dos VMTs - Valor de referência para cobrança da outorga.

**Após a relatora** explicou que esta é a primeira vez que faz uma Parecer que ainda não tem uma projeto de lei, disse que tiveram muitas reuniões, mas a discussão não acaba aqui. **Após o Presidente** abre a palavra, solicitando que cada Conselheiro utilize até 3 minutos e colocar no chat . **A Conselheira Aline** expôs sua dúvida, se as zonas que estão inclusas se Barão Geraldo na Outorga Onerosa, se tem o zoneamento diferente, se não entra, como acredita que sim. **A relatora Carina** disse que Barão Geraldo está fora. **O Conselheiro Marcelo Vinholes** disse que ficou com uma dúvida, perguntou qual a proposta de redução de coeficiente para cada tipo. **A Conselheira Carina** respondeu que no artigo está dizendo que igual a 0,5% quando for tipologia HCSEI, zona de centralidade 2 ou 4, unidades habitacionais não superior a 60m<sup>2</sup> fruição pública de alargamento, seja previsto uso misto do pavimento térreo. **O Conselheiro Valdemar Gargantini**, falou, toda vez que quer você fizer uma fruição pública, quando tem interesse social, que é mais 90% de desconto, vai aplicando descontos em cima da outorga. **O Conselheiro Eduardo Coelho** disse que em relação a esse assunto bem complexo, a importância dessa matéria, os presidentes das entidades tem se reunido para discutir a matéria, com muitas reuniões, fizeram um documento para ser apresentado para o Prefeito, informou que hoje tiveram uma reunião com a Secretaria Carolina para apresentar o posicionamento dos Presidentes das entidades, seria mais recomendável, considerando todo esse quadro, não seria bom apreciar neste momento a aplicação da Outorga Onerosa, explicou que neste documento que foi apresentado, ainda tem o IPTU, EIV, disse que Campinas tem um mapa muito disperso, não pode

deixar de considerar a posição dos Presidentes das Entidades. **A Conselheira Monna** falou que a Seplurb discutiu bastante o assunto, mas chegaram a conclusão que seria o mapa de valores, chegaram a conclusão que é melhor não seria fator de planejamento, é complicado mexer no mapa de valores, avaliando uma posição da Secretaria de Finanças. Como Secretaria irão acolher as sugestões. Comentou que outro ponto que a Conselheira Carina não colocou, foi o direito de protocolo e o Decreto de regularização, aconselhou colocar no Decreto o que vai valer nos processos que tiverem devidamente instruídos, mas tudo vai ser avaliado ainda. **O Presidente** observou que o assunto do protocolo é muito importante, para estabelecer critérios para segurança jurídica. **O Conselheiro Welton** considerou muito importante o que a Conselheira Monna colocou, a segurança jurídica. **A Conselheira Carina** deixou claro que não ficará nessa data de 06 de janeiro, no dia 07 de janeiro fica a outorga, mas o sancionamento do fator de planejamento precisa ser sancionado, o marco regulatório deve ser previsto ou o sancionamento do fator de planejamento. **O Conselheiro Waldemar** pontuou que a Lei está em vigor, o que estão propondo é que entrem com o Projeto de Lei, mudar o posicionamento do FP diferente de 1, e passe a vigorar a partir de 7 de janeiro, ou se for o caso em não havendo tempo hábil deste estudo com a devida qualidade, que se prorogue a aplicação. **A Conselheira Monna** disse que está correto, a lei está aplicável. **O Conselheiro Welton**, falou que a lei coloca o FP de 0 a 1, precisa de uma lei que regulamente esse FP. **O Presidente Ronaldo**, disse que o FP variando de 0 a 1, tem um artigo que diz que o FP básico é 1, depois vem os descontos. **A Conselheira e relatora Carina**, considerou importante o que o Conselheiro Eduardo colocou, disse que podem colocar, só que daria uma sugestão, ao invés de colocar um Parecer favorável ou contra, como ainda estão em uma reunião que podem alterar e fazer uma complementação do Parecer, pede para colocar em votação a sugestão do Conselheiro Eduardo, e marcar uma outra reunião para analisarem o Parecer final. **O Presidente** disse que as preocupações do Conselheiro Welton nas questões do FP de 0 a 1, do jeito como ele colocou, não estão estabelecendo o padrão, mudar para 0,25 estaria mais correto. **O Conselheiro Welton** citou que no artigo 185, coloca percentuais de 50%, 80% de desconto. **A Conselheira Carina** explicou que na verdade coloca 0,9%, por isso o que a Conselheira Monna faria 11%, quando falou de FP igual a 0,9% já demonstra o desconto, por isso colocaram em um artigo o FP multiplicado a 0,9%, neste caso tira a dúvida. O Presidente disse que a dúvida que o Conselheiro Welton trouxe, demanda uma análise de um contexto total, e podemos melhorar a segurança jurídica, ressaltou que tanto a consideração do Conselheiro Welton e da Conselheira Carina, estão adequadas, mesmo assim mantém uma dúvida, e é esta dúvida que não é bem-vinda. Após às discussões passou para deliberação, solicitando colaboração na organização a deliberação, propôs primeiramente reabrir o prazo para estas 2 (duas) discussões, a questão da segurança jurídica sobre o FP, e a questão de trazer as sugestões do Conselheiro Eduardo Coelho, de 0,25. **A Conselheira Carina** disse que no Parecer comentar a questão de que caso não haja tempo hábil para fazer a rediscussão do FP, que possa fazer os protocolos sem a cobrança da outorga. **O Conselheiro Eduardo Coelho** disse que dessa forma não pode votar, explicou que não pode colocar máximo de 0,25%, dessa forma estaria aceitando a proposta, a Prefeitura nunca vai colocar o mínimo. **A Conselheira Monna** sugeriu dividir as duas sugestões. **O Presidente** passou para a deliberação do texto: "0,25 de FP já demonstra que os valores de outorga são expressivos. Sugestão para abrir novas discussões, análise e estudos pelo Executivo, com criação de grupo de trabalho". Solicitou que os Conselheiros votem pelo chat. Ficando o resultado da votação da seguinte forma: 9 votos favoráveis e 4 abstenções dos Conselheiros: Aline E. Galante, Monna Taha, Luis Henrique e Samir Musa. Passando para a segunda deliberação, cujo texto é: "Caso não haja tempo hábil para alteração ou ajustes do

Fator de Planejamento – FP sobre os valores da outorga, anteriormente à 07 de janeiro de 2023, que haja suspensão dos efeitos da Lei”. Colocado em votação, tendo como resultado o seguinte: 11 votos favoráveis, 1 abstenção do Conselheiro Luis e 1 voto contrário da Conselheira Monna. A terceira alteração ficou com a seguinte redação: “Fixar o Índice máximo do FP no artigo 182, permitindo aplicação de descontos sobre o FP nos artigos 183, 185 e 186. da lei. Os objetivos são trazer a maior segurança jurídica e evitar eventuais discussões desnecessárias”. O Presidente colocou em votação, tendo como resultado o seguinte: com 13 votos favoráveis (unanimidade). O Presidente colocou para deliberação um Decreto estabelecendo protocolo de documentos completos (exceto documentos fornecidos pela Prefeitura), como o marco de fixação da data de aplicação do valor da outorga. Em votação foi apurado o seguinte: 9 votos favoráveis e 3 abstenções dos Conselheiros: Luis Cavalcante, Maria Cabral e Monna Taha. **O Presidente** mediante as alterações sugeridas e votadas, disse que será necessário agendar uma outra reunião extraordinária para definir o texto final do Parecer, propondo para o dia 25 ou 30 de agosto. Em votação foi aprovado o dia 30 de agosto com 6 votos para o dia 30, 2 votos para o dia 25, 1 voto de abstenção e 1 voto qualquer um dos dias. **A Conselheira Carina** solicitou para deixar consignado em ata, a excelente reunião produtiva de trabalho efetivo e contribuições contundentes de todos os participantes, a discussão da outorga se iniciou no CMDU, parabéns ao Presidente Ronaldo. E, nada mais havendo a tratar, o **Presidente** encerrou a reunião às 20:19hs e eu, Maria Célia Moura Martins, lavrei a presente ata.