



## Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

### PROPOSTA DE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA – JUSTIFICATIVA

A presente proposta de alteração da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, tem por finalidade promover ajustes técnicos e normativos necessários à plena aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir no Município de Campinas.

As modificações propostas resultam de estudos técnicos especializados e de debates intersetoriais realizados entre as Secretarias Municipais competentes, objetivando conferir maior clareza, coerência e segurança jurídica aos procedimentos administrativos relacionados ao cálculo e à cobrança da contrapartida financeira devida.

A atualização dos fatores de planejamento e dos parâmetros de referência busca assegurar a uniformidade de critérios na aplicação da metodologia de cálculo, compatibilizando-a com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Estratégico e na legislação urbanística correlata.

Também se introduzem dispositivos de transição e de devolução de valores, a fim de contemplar situações específicas de protocolos em andamento e de cancelamento de alvarás, garantindo tratamento equitativo aos particulares e transparência à atuação administrativa.

Por fim, as alterações sugeridas têm natureza eminentemente técnica e visam aprimorar a integração entre os instrumentos de planejamento urbano e gestão territorial, consolidando um marco regulatório mais eficiente, coerente e estável para o desenvolvimento urbano de Campinas.



## Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_/2025**

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que “Dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas”, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPINAS. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** O artigo 67 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 67. O Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) é fixado em 1 (um) para todos os imóveis situados no território do Município de Campinas.”

**Art. 2º** O art. 180 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 180. O Poder Executivo poderá outorgar onerosamente o direito de construir acima do CAb – coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira dos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade, e do art. 173 da Lei Orgânica do Município, quando for admitido o coeficiente máximo acima do coeficiente básico, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar. Parágrafo único. Os recursos auferidos com o pagamento da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e aplicados nas finalidades admitidas pelo art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001”.

**Art. 3º** O art. 182 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 182. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será cobrada após cinco 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:

$$C = (CAu - CAb) \times AT \times Vmt \times (FpAPG + FpZ)$$



## Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

sendo:

I – C: contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional, a ser paga em moeda corrente;

II – CAu: coeficiente de aproveitamento a ser utilizado pelo empreendimento, que deverá ser menor ou igual ao coeficiente máximo da zona de uso do imóvel;

III – CAb: coeficiente de aproveitamento básico nos termos do art. 67 desta Lei Complementar;

IV – AT: área do terreno em metros quadrados;

V – 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;

VI – FpAPG: fator de planejamento para as Áreas de Planejamento e Gestão;

VII – FpZ: fator de planejamento para o zoneamento.

**§1º** Nos casos de cancelamento do Alvará de Execução por solicitação do interessado, antes de iniciada a execução das obras, o valor pago a título de outorga onerosa poderá ser devolvido integralmente, mediante requerimento formal do(a) interessado(a) instruído com comprovação do cancelamento do Alvará e do(s) comprovante(s) de pagamento, na forma a ser regulamentada por decreto.

**§2º** Para fins de determinação do Vmt, quando houver incidência de mais de um valor de referência sobre o mesmo imóvel, prevalecerá aquele correspondente à faixa que abrange a maior porção de sua área.

**Art. 4º** Ficam acrescidos à Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, os Anexos VI e VII, com a seguinte redação:

### ANEXO VI

**Tabela 1 – Fator de Planejamento por APG**

Área de Planejamento e Gestão (APG)	Fator de Planejamento (Fp)
Garcia	0,05



## Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

São Bernardo	0,05
Nova Europa	0,05
Santa Lúcia	0,05
Centro	0,05
Campo Grande	0,05
Brandina	0,05
Nova Aparecida	0,1
Amarais	0,1
Taquaral	0,1
Ouro Verde	0,1
São José	0,1
Barão Geraldo	0,15
Proença	0,15
São Domingos	0,15
Imperador	0,15
APA Campinas	0,15

## ANEXO VII

### Quadro XXI – Tabela 1 – Fator de Planejamento por Zoneamento

Zona	FpZ
ZR	0,1
ZR-APA	0,1
ZM1	0,1
ZM1-APA	0,1
ZM2	0,05
ZM4	0,025
ZC2	0,05
ZC4	0,025
ZAE A	0,05



## Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

ZAE B	0,075
-------	-------

**Art. 5º** Os protocolos em andamento, que não tenham gerado boleto de cobrança da outorga onerosa, poderão optar pela aplicação da nova metodologia de cálculo instituída por esta Lei Complementar, desde que o façam no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua publicação.

**Art. 6º** Permanecem válidos e aplicáveis, para fins de apuração do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e dos parâmetros urbanísticos incidentes, os termos, coeficientes e condições estabelecidos em Termos de Acordo de Compromisso firmados com o Município, referentes às Áreas de Grandes Empreendimentos definidas nos arts. 28 e 29 e no Anexo XI da Lei Complementar nº 189/2018.

**Parágrafo único.** A adoção dos parâmetros previstos nos respectivos Termos de Acordo de Compromisso não dispensa o cumprimento das disposições desta Lei Complementar quanto à metodologia de cálculo e à cobrança da contrapartida financeira da outorga onerosa, quando aplicável.

**Art. 7º** Enquanto não concluídos os estudos técnicos específicos destinados à compatibilização da legislação aplicável à Área de Proteção Ambiental – APA Campinas, permanecem aplicáveis, exclusivamente às áreas abrangidas pela Lei Complementar nº 295, de 03 de dezembro de 2020, os parâmetros, os Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) ali estabelecidos.

**Art. 8º** Fica alterado o caput do artigo 184 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 184. Serão isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir os empreendimentos que atenderem os seguintes critérios:”

**Art. 9º** Fica alterado o caput do artigo 185 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 185. Será concedido desconto de 50% na outorga, quando atendidos, concomitantemente, os seguintes critérios:”



## Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

**Art. 10** Fica alterado o artigo 186 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 186. Terão desconto na outorga de 10% (dez por cento) os empreendimentos que reservarem, no mínimo, 20% (vinte por cento) de fruição pública com relação a área do terreno.”

**Art. 11.** Fica alterado o artigo 187 da Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 187. Em caso de não cumprimento da destinação que motivou os descontos e isenções previstas nos artigos 184, 185 e 186, a Prefeitura procederá ao cancelamento da isenção ou da redução e à cobrança do respectivo valor em dobro, a título de multa, acrescido de juros e correção monetária, até o efetivo pagamento.”

**Art. 12.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**Art. 13.** Esta Lei Complementar entra em vigor 90 (noventa) dias depois de oficialmente publicada.