

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Aos quinze dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco, às quatorze horas e dezoito minutos, deu-se início à Audiência Pública – Outorga Onerosa do Direito de Construir (alterações das Leis Complementares nº 208/18 e nº 189/18), presidida pelo Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Marcelo Coluccini de Sousa Camargo, que convidou para compor a mesa a Secretária Municipal de Urbanismo, Carolina Baract N. Lazine; o Secretário Municipal de Justiça, Peter Panutto; representando o Secretário Municipal de Finanças, Aurílio Sérgio Costa Caiado; o Assessor José Alexandre; e, representando o Poder Legislativo, o Vereador Luiz Rossini, Presidente da Câmara Municipal de Campinas. Na sequência, o **Secretário Marcelo** passou a palavra ao **Vereador Luiz Rossini**, que cumprimentou e agradeceu a presença de todos, destacando que o tema referente à revisão dos critérios e parâmetros para definição e estabelecimento do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir vem sendo, há longo tempo, objeto de questionamentos, debates e discussões. Ressaltou que o critério atualmente vigente, na avaliação geral, tem praticamente inviabilizado o lançamento de novos empreendimentos e dificultado significativamente a atividade do setor. Informou, ainda, que os vereadores têm sido frequentemente procurados por entidades que relatam tais dificuldades, assim como o próprio Poder Executivo. Acrescentou que, diante desse cenário, o Executivo promoveu estudos e contratou consultoria especializada com o objetivo de revisar e alcançar um modelo que cumpra o papel legal e constitucional da Outorga Onerosa, mas que, ao mesmo tempo, seja compatível com a capacidade contributiva do setor e considerado justo, permitindo a continuidade dos investimentos. Destacou que a Audiência Pública tem como finalidade apresentar a proposta, esclarecer os fundamentos, compreender os estudos realizados e acolher sugestões, opiniões e contribuições das partes interessadas, visando ao aprimoramento da legislação. Manifestou confiança de que as contribuições colhidas poderão ser incorporadas à proposta de projeto de lei a ser encaminhada à Câmara Municipal, onde o debate será retomado em nova Audiência Pública, já no âmbito do Poder Legislativo. Finalizou parabenizando os representantes da Prefeitura pela iniciativa e renovando os cumprimentos a todos os presentes. Na sequência, o **Secretário Marcelo** passou a palavra ao **Secretário Municipal de Justiça**, Peter Panutto, que cumprimentou os presentes e ressaltou o bom relacionamento mantido com o setor imobiliário, buscando assegurar, na medida do possível, celeridade e segurança jurídica na aprovação dos empreendimentos. Agradeceu a confiança depositada no trabalho das Secretarias e destacou a importância desse diálogo, bem como do recebimento de orientações e recomendações para promover ajustes nos processos, garantindo legalidade e segurança jurídica. Enfatizou que a Audiência Pública constitui momento essencial para ouvir a comunidade, especialmente os profissionais qualificados da área. Agradeceu ao **Secretário Marcelo** pelo trabalho de coordenação da equipe técnica responsável pela proposta apresentada, informando que esta passou pela apreciação da **Procuradoria de Urbanismo**

do Meio Ambiente, com apontamentos e sugestões já incorporados. Destacou que a Outorga Onerosa sempre foi um tema complexo e que, durante o período da pandemia, houve duas prorrogações do início da cobrança, justificadas à época. Contudo, superado esse período, entendeu-se não haver mais razão para novas prorrogações, inclusive por se tratar de diretriz do Plano Diretor. Relatou que, ao analisar casos concretos no início da cobrança, foram identificadas deficiências e incongruências no cálculo, resultando em valores desproporcionais, que não atendiam ao interesse público, uma vez que a Outorga Onerosa não possui finalidade arrecadatória. A partir dessas constatações, iniciou-se a discussão do tema, posteriormente aprofundada pelo **Secretário Marcelo**, culminando na apresentação do projeto de lei ora submetido ao debate público. Em seguida, a palavra foi concedida à **Secretária Municipal de Urbanismo**, Carolina Baract N. Lazine, que destacou o esforço conjunto das Secretarias no diálogo com o mercado imobiliário e na construção das revisões legislativas, com o objetivo de tornar o município de Campinas mais atrativo aos investimentos. Ressaltou que o desafio da gestão pública é conciliar o interesse público com o desenvolvimento urbano, estimulando o investimento privado, responsável pela geração de desenvolvimento, entrega de empreendimentos e atração de recursos. Reforçou que a Outorga Onerosa não possui caráter arrecadatório, mas constitui instrumento de modelagem urbanística. Informou que houve avanços significativos nas discussões, com relevante suporte da equipe técnica do Urbanismo, especialmente na área de modelagem. Esclareceu que as simulações apresentadas na Audiência baseiam-se em dados e fatos reais, buscando razoabilidade e bom senso. Destacou que as decisões não foram tomadas de forma isolada, mas discutidas em diversas reuniões com o **Prefeito Municipal**, visando compreender o vetor de crescimento da cidade e a necessidade de moderar a aceleração desse crescimento para mitigar impactos, especialmente na mobilidade urbana. Acrescentou que o estudo foi aprimorado em conjunto com a empresa Geobrasilis e que a Audiência Pública tem por finalidade discutir, aprimorar e ouvir as contribuições dos presentes. Na sequência, o **Secretário Marcelo** esclareceu que foi identificado um problema relacionado ao valor da Outorga Onerosa no município, uma vez que a cobrança foi parcelada em 10% ao ano, ao longo de dez anos, atingindo atualmente 30%, percentual que chegou ao teto e tem inviabilizado novos empreendimentos. Diante disso, tornou-se necessária a revisão do modelo, a fim de corrigir distorções originadas no passado. Para atender a essa demanda, foi contratada a empresa Geobrasilis, responsável pela elaboração do estudo e pela apresentação da metodologia utilizada, bem como dos fatores de planejamento adotados na estruturação do trabalho. Informou, ainda, que a oportunidade está sendo aproveitada para revisar o **Plano Diretor e a Lei Complementar nº 208**, em razão de divergências em relação à Lei Orgânica do Município, que estabelece coeficiente de aproveitamento básico igual a 1, enquanto as referidas leis previam coeficientes distintos, inclusive, em alguns casos, superiores ao coeficiente máximo. Ressaltou que a revisão busca minimizar impactos excessivamente onerosos aos empreendedores e alcançar valores razoáveis. Destacou que todas as informações apresentadas na Audiência constituem proposta preliminar, tanto da minuta de lei quanto dos parâmetros e tabelas anexas, sendo a Audiência Pública o espaço

destinado à escuta e à contribuição da sociedade, antes do encaminhamento do projeto à **Câmara Municipal**. Encerradas as manifestações iniciais, o **Secretário Marcelo** desfez a mesa e convidou a **Secretária Carolina** e a **Arquiteta Érica Moriconi Pacheco** para compor a mesa e dar início à apresentação da empresa **Geobrasilis**. A representante da empresa **Geobrasilis** informou que a proposta metodológica elaborada consistiu na definição do Fator de Planejamento, passando, na sequência, a apresentar a metodologia de trabalho adotada para a construção da fórmula final de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Apresentou a **Geobrasilis** como empresa de consultoria que atua tanto no setor público quanto no privado, prestando serviços em diversos municípios, especialmente na elaboração de revisões de Planos Diretores, Leis de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Posturas, além de estudos relacionados à gestão ambiental, concessões públicas e serviços públicos. Esclareceu que, ao vencer o certame licitatório para a elaboração do referido projeto, a empresa identificou um grande desafio, uma vez que, segundo destacou, há ampla discussão acerca do resultado final da cobrança da Outorga Onerosa, porém pouca atenção é dedicada à metodologia técnica empregada para a definição da fórmula de cálculo. Na sequência, passou a expor a estrutura metodológica, esclarecendo que a Outorga Onerosa corresponde à cobrança incidente sobre o potencial construtivo utilizado acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo. Explicou que, atualmente, o cálculo envolve múltiplas variáveis, tais como a área do terreno, o valor do metro quadrado, o coeficiente de aproveitamento e o Fator de Planejamento. Ressaltou que os valores referentes à área do terreno, ao valor do metro quadrado e aos coeficientes básico e máximo são definidos pela legislação urbanística vigente, enquanto o Fator de Planejamento apresenta maior margem de ajuste e, no modelo atual, é considerado elevado e excessivamente genérico para todo o município. Diante disso, uma das premissas do trabalho consistiu em fortalecer o papel do Fator de Planejamento como instrumento estratégico, capaz de traduzir as diretrizes urbanísticas em parâmetros financeiros, promovendo maior coerência entre o planejamento urbano e os mecanismos de gestão do solo. Destacou que, conforme as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que orientam o adensamento, a verticalização e a intensidade da ocupação urbana, o Fator de Planejamento deve cumprir função redistributiva e indutora do desenvolvimento urbano. Ressaltou a importância da definição de valores diferenciados para o Fator de Planejamento, uma vez que a adoção de um fator único (igual a 1) não cumpre adequadamente sua função de planejamento, por ser genérico. Informou que, para a construção do modelo mais adequado à realidade de Campinas, foram considerados dois recortes territoriais complementares: as Áreas de Planejamento e Gestão (APGs) e o planejamento urbano, este último relacionado aos coeficientes de aproveitamento básico e máximo. Explicou que a leitura conjunta desses dois recortes foi realizada a pedido da **Prefeitura Municipal**, uma vez que a análise inicial contemplava apenas as APGs. Contudo, verificou-se que determinados zoneamentos, embora inseridos em APGs específicas, não apresentavam necessariamente caráter indutor de ocupação, sendo, em alguns casos, mais restritivos. Assim, procedeu-se ao cruzamento das informações das APGs com o zoneamento

urbano, a fim de evitar distorções entre imóveis localizados em diferentes APGs, mas sujeitos a ordenamentos urbanísticos semelhantes. Esclareceu que, em situações em que eixos estruturantes atravessam duas ou mais APGs, a composição do Fator de Planejamento, a partir da soma dos fatores das APGs e do ordenamento urbano, proporciona maior coerência na aplicação do instrumento, assegurando que a Outorga Onerosa reflita adequadamente as diretrizes de planejamento urbano e os incentivos regulatórios. Quanto à primeira etapa da análise, relativa às APGs, destacou a complexidade do estudo, que envolveu a elaboração de um panorama espacial das 17 Áreas de Planejamento e Gestão do município de Campinas. Informou que foram analisados tanto os aspectos demográficos — considerando densidade populacional e características da população de cada região — quanto os aspectos normativos. Para tanto, realizou-se a sobreposição, de forma espacial e georreferenciada, dos instrumentos previstos no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo que restringem, fomentam ou induzem a ocupação e o adensamento urbano, utilizando softwares de geoprocessamento. A partir dessa base de dados e da sobreposição de múltiplas camadas de informação, foi elaborada uma matriz de análise hierárquica de critérios, método que permite avaliação multicritério mais aprofundada do território. Esclareceu que os instrumentos que mais induzem a ocupação urbana receberam maior ponderação em relação àqueles que impõem restrições, influenciando diretamente a vocação territorial e o potencial de adensamento. Com base nessa análise, foram identificadas as APGs com maior concentração espacial de instrumentos indutores do adensamento urbano, sendo o resultado classificado em três níveis: alta, média e baixa vocação ao adensamento. Destacou que todo o material técnico utilizado na análise encontra-se disponível para consulta, mediante solicitação, para esclarecimentos adicionais. Esclareceu que os valores resultantes dessa classificação não correspondem diretamente aos números finais do Fator de Planejamento, mas decorrem de um processo de ponderação e análise multicritério. Ressaltou que tal classificação é fundamental para a definição do Fator de Planejamento, permitindo identificar os principais vetores e indutores de adensamento do solo nas APGs, com base na legislação vigente. Observou, ainda, correlação significativa entre a indução ao adensamento, a concentração urbana e as áreas mais bem servidas por infraestrutura de transporte. Prosseguiu informando que uma das diretrizes centrais do Plano Diretor refere-se aos eixos DOTS, bem como à proposta de ampliação do sistema de transporte coletivo, fatores que influenciaram diretamente o desenho final das APGs classificadas quanto à sua vocação ao adensamento. Destacou que as regiões central, oeste e leste do município apresentam maior vocação ao adensamento, em razão da capacidade de suporte, da infraestrutura disponível e da presença desses eixos estruturantes, enquanto áreas mais periféricas demonstram menor vocação. Relatou que, após a apresentação desse primeiro estudo à **Prefeitura Municipal**, foi apontado que determinadas APGs classificadas como de média ou baixa vocação ao adensamento continham eixos DOTS e áreas passíveis de maior incentivo à ocupação. Diante disso, procedeu-se a uma segunda etapa de análise, voltada ao zoneamento urbano do município. Nessa fase, foi realizada uma análise estruturada do zoneamento urbano, considerando como principal critério o coeficiente de

aproveitamento máximo. Explicou que esse coeficiente fornece diretrizes claras quanto ao grau de indução ou restrição ao adensamento urbano, permitindo, em conjunto com a análise das APGs, identificar as áreas com maior ou menor vocação à ocupação intensiva do solo. A partir da sobreposição desses dois recortes — APGs e zoneamento urbano — foram definidos os índices correspondentes aos Fatores de Planejamento, de forma inversamente proporcional à permissividade dos coeficientes de aproveitamento máximo. Assim, zonas ou APGs com maior potencial e vocação para o adensamento receberam fatores menores, incentivando a ocupação conforme as diretrizes do Plano Diretor, enquanto áreas mais restritivas receberam fatores maiores. Por fim, foi apresentada a proposta de que o Fator de Planejamento seja composto por dois componentes: o Fator de Planejamento das APGs e o Fator de Planejamento do ordenamento urbano, cuja soma resultará no Fator de Planejamento final a ser aplicado na fórmula de cálculo da Outorga Onerosa. Informou que, para a definição desses valores, foi realizado estudo comparativo com municípios de porte semelhante ou superior ao de Campinas, a fim de compreender a aplicação desse instrumento em outras realidades urbanas. Explicou que, no componente relacionado ao planejamento urbano, coeficientes de aproveitamento máximo mais elevados, indicativos de maior incentivo ao adensamento, recebem índices menores, enquanto coeficientes mais restritivos recebem índices maiores, mantendo-se o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1. Ressaltou que a nova fórmula preserva a lógica estrutural do cálculo, alterando apenas a composição do Fator de Planejamento, cuja soma dos componentes demonstra maior coerência nas áreas com vocação estratégica ao desenvolvimento urbano, em consonância com a legislação vigente, a infraestrutura disponível e a proximidade aos sistemas de transporte coletivo, bem como nas áreas em processo de consolidação urbana. Encerrada a explanação, foi finalizada a apresentação da representante da **Geobrasilis**. O **Secretário Marcelo** agradeceu a apresentação, convidou a representante a compor a mesa e esclareceu que estão sendo propostas duas alterações legislativas, sendo a primeira referente à modificação do artigo 90 da Lei Complementar nº 189/2018 (Plano Diretor), apresentando a seguinte justificativa: *“A presente proposta visa promover ajuste pontual na redação do artigo 90 da Lei Complementar nº 189, de modo a assegurar a adequada harmonização deste dispositivo com a revisão da metodologia de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevista na legislação urbanística municipal. A alteração decorre da necessidade de compatibilização normativa entre o Plano Diretor Estratégico e a atualização do instrumento da Outorga Onerosa, evitando interpretações divergentes e garantindo segurança jurídica ao processo de aplicação dos novos parâmetros técnicos definidos para o cálculo da contrapartida financeira. A inclusão de disposição transitória visa preservar o tratamento administrativo dos processos protocolados durante a vigência da Lei Complementar nº 208, assegurando sua análise conforme as regras então vigentes, em observância aos princípios da confiança legítima e da proteção ao protocolo. Trata-se, portanto, de ajuste estritamente técnico, indispensável à coerência entre os instrumentos de planejamento urbano, sem alteração das diretrizes ou conteúdos estruturantes do Plano Diretor.”* Na sequência, informou que o artigo

90 da Lei Complementar nº 189 passaria a vigorar com a seguinte redação: *“A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será isenta de cobrança nos cinco anos seguintes à aprovação desta Lei do Plano Diretor. Fica acrescido parágrafo único à Lei Complementar nº 189, de 2018: Parágrafo único – Os processos protocolados durante a vigência da Lei Complementar nº 208/2017 serão analisados conforme as regras então estabelecidas.”* Esclareceu que o referido prazo de cinco anos de isenção, anteriormente previsto, está sendo revogado, destacando que as principais alterações concentram-se na Lei Complementar nº 208. **A Secretária Carolina**, complementou esclarecendo que a alteração do artigo 90 do Plano Diretor incluiu parágrafo único especificamente para resguardar os processos protocolados durante o período de vigência da isenção e que ainda não tiveram sua análise concluída. O parágrafo único assegura o tratamento conforme as regras vigentes à época do protocolo, caracterizando direito adquirido. Na sequência, o **Secretário Marcelo** informou que duas contribuições foram encaminhadas previamente à Audiência Pública por meio eletrônico, passando à leitura da primeira, enviada por Douglas Nathan de Oliveira Nunes, da empresa Lautar Engenharia, com o seguinte teor: *“Considerando que o processo construtivo já é amplamente tributado, qual a razão para cobrar a Outorga Onerosa quando o empreendimento está dentro do coeficiente de aproveitamento permitido? Essa cobrança deveria ocorrer apenas quando se ultrapassa o coeficiente de aproveitamento máximo. Ampliar a incidência em Campinas desestimula investimentos, sobretudo diante do alto IPTU e demais taxas existentes. É fundamental revisar o modelo para que a Outorga cumpra sua função urbanística, sem gerar mais encarecimento ou barreiras à construção.”* Em seguida, o Secretário Marcelo procedeu à leitura da resposta da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, nos seguintes termos: *“A Outorga Onerosa do Direito de Construir é instrumento urbanístico estabelecido pelo Estatuto da Cidade, consistindo em contrapartida a ser cobrada quando a edificação ultrapassa o coeficiente de aproveitamento básico, limitada ao coeficiente máximo. Os recursos arrecadados são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados em obras e projetos voltados à melhoria do meio urbano em benefício da coletividade, considerando que as áreas com coeficiente máximo superior ao básico já receberam investimentos públicos. Dessa forma, a Outorga Onerosa promove a redistribuição desses benefícios, criando um ciclo virtuoso. A Lei Orgânica do Município estabelece coeficiente de aproveitamento básico igual a uma vez a área do lote, enquanto a Lei Complementar nº 208 define os limites máximos, garantindo suporte adequado às atividades urbanas e permitindo a estimativa populacional, essencial à gestão das políticas públicas. Ressalta-se que a Outorga Onerosa não se trata de imposto, não devendo ser confundida com o IPTU, constituindo instrumento fundamental para reduzir desigualdades territoriais e equilibrar os bônus e ônus do processo de urbanização.”*

Na sequência, o **Secretário Marcelo** apresentou a segunda manifestação, encaminhada por Luiz Carlos Coldibelli, do Condomínio Residencial Agataville, solicitando esclarecimentos. O **Sr. Luiz Carlos** relatou que participa de processo de regularização de condomínio construído

em 2008 e que, durante o referido processo, deparou-se com a cobrança da Outorga Onerosa, instrumento desconhecido por muitos munícipes, o que impacta diretamente moradores de empreendimentos já existentes. Esclareceu que não se trata de construção irregular (“puxadinho”), mas de condomínio formal, informando que, em empreendimento com 80 apartamentos e coeficiente de aproveitamento de aproximadamente 1,16, a diferença gerou despesa estimada em cerca de R\$ 300.000,00, considerando multas e Outorga Onerosa. Alertou que muitos condomínios desconhecem que, caso não regularizem suas situações, em 2032 poderão ser cobrados valores equivalentes a uma nova área de terreno. O **Secretário Marcelo** respondeu que poderia haver confusão conceitual, esclarecendo que ampliações realizadas sem alvará configuram irregularidade. O **Sr. Luiz** mencionou especificamente questões relacionadas à impermeabilização em quintais e coberturas. O **Secretário Marcelo** esclareceu que áreas do tipo “garden” sofrem impacto relacionado à impermeabilização, o que não se confunde com a Outorga Onerosa, podendo haver incidência de multa por impermeabilização sem autorização. O **Sr. Luiz** esclareceu que, em cálculo estimativo apresentado — ainda não oficial — constavam valores referentes tanto à multa quanto à Outorga Onerosa. Nesse momento, a **Secretária Carolina** solicitou a palavra e informou que o processo de regularização do referido condomínio encontra-se em análise em sua Secretaria. Esclareceu que o impacto da Outorga decorre de ampliações realizadas de forma irregular, ressaltando que o planejamento urbano estabelece limites construtivos e que, a partir da alteração da legislação municipal em 2018, passou a haver incidência de cobrança sobre áreas ampliadas. Informou que, embora tenha sido concedida isenção por cinco anos, a cobrança passou a ser gradual: 10% no sexto ano, 20% no sétimo e, em 2025, alcançou 30%. Destacou que o objetivo da Audiência Pública é justamente evitar que essa cobrança atinja 100%, reafirmando o compromisso das Secretarias com o setor produtivo, as entidades e a sociedade. Acrescentou que ampliações realizadas sem regularização configuram ilegalidade, estando sujeitas à multa, e que o Estatuto da Cidade autoriza o município a cobrar contrapartida pelo acréscimo de área construída. Colocou-se à disposição para atender pessoalmente o **Sr. Luiz** e os moradores em seu gabinete. O **Sr. Luiz** ponderou que não questiona a multa, mas a cobrança da Outorga Onerosa em empreendimentos construídos antes de sua instituição, destacando que muitos condomínios em Campinas foram edificados antes das regras atuais e que, no momento da regularização, acabam sendo onerados, tornando a regularização progressivamente mais onerosa ao longo do tempo. A **Secretária Carolina** esclareceu a questão da temporalidade, informando que, uma vez comprovada a existência da construção antes de 2018, a regularização deve considerar o marco temporal estabelecido. Reconheceu a pertinência da contribuição apresentada, manifestando que o tema será discutido internamente, no sentido de buscar solução coerente e justa, considerando o marco legal vigente e as situações consolidadas. O **Secretário Marcelo** abriu a palavra para manifestações e questionamentos. Em seguida, o **Sr. Diogo Fernando Soares Lopes, representante do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil**, agradeceu a oportunidade e solicitou autorização para proceder à leitura de uma carta elaborada por **14 associações do município de Campinas**, bem como por mais

de **20 empresas**, todas signatárias do documento. Passou, então, à leitura da referida carta, nos seguintes termos: *“Há quatro anos discutimos e buscamos, em parceria com a Prefeitura Municipal de Campinas, encontrar uma solução para a questão da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Avançamos significativamente nessas discussões acerca dos valores e das formas de cobrança da Outorga no município, especialmente no último ano, com a intensificação das reuniões entre o grupo das entidades representativas e o Poder Público. Após extensos debates, fundamentados em apresentações de materiais comparativos e estudos técnicos desenvolvidos, muitos dos quais indicaram valores desproporcionais e excessivos frente à realidade do mercado imobiliário, além de incompatibilidades de aplicação e inviabilidade financeira, trabalhamos de forma colaborativa para buscar equilíbrio nos valores a serem praticados, considerando os interesses dos proprietários de terrenos, do setor da construção civil, do Poder Público e do desenvolvimento sustentável da cidade. Contudo, apesar da participação ativa e colaborativa das entidades, a proposta de alteração do coeficiente de aproveitamento básico vigente, fixando-o em 1 (um) para todos os imóveis situados no território do município de Campinas, conforme previsto no artigo 1º da minuta do Projeto de Lei Complementar, foi apresentada de forma repentina, apenas na última reunião entre o grupo das entidades e o Poder Público. Ressalta-se que tal proposta foi apresentada às vésperas da redação final da respectiva minuta, não tendo sido anteriormente cogitada ou amplamente analisada nas diversas reuniões realizadas sobre o tema. Tal alteração surpreendeu o conjunto das entidades, associações e todo o setor da construção civil. Entendemos que, estando o município em processo de revisão do Plano Diretor, não seria este o momento mais adequado para uma mudança de tamanha magnitude, como a alteração do coeficiente básico de todos os imóveis do município. Consideramos que uma modificação dessa natureza, que retira direitos adquiridos relativos aos coeficientes de aproveitamento definidos para diversas áreas da cidade, conforme disposto no artigo 67 da Lei Complementar nº 208, de 2018, demanda debates, análises e verificações mais aprofundadas e abrangentes, com a participação dos diversos setores da sociedade. Identificamos, ainda, diversas regiões do município em que o coeficiente básico atual é superior ao coeficiente máximo proposto. A redução do coeficiente básico para 1 (um) implica, por exemplo, que um imóvel que atualmente possui coeficiente básico de 2,3, ao ser reduzido para 1, somente poderá atingir o coeficiente máximo de 2, conforme ocorre em determinadas zonas, como a ZC2. Dessa forma, perde-se o direito anteriormente assegurado pela Lei Complementar nº 208, de 2018, segundo o qual o imóvel poderia atingir coeficiente máximo equivalente ao seu coeficiente básico. Além disso, passa a incidir cobrança de Outorga Onerosa antes inexistente, bem como ocorre a perda de parcela do potencial construtivo já incorporado ao valor do imóvel. Entendemos que o momento mais adequado para esse ajuste seria a revisão do Plano Diretor do Município, prevista para o ano de 2028. Uma alteração dessa magnitude produz impactos socioeconômicos imediatos e relevantes, como o aumento dos custos para o empreendedor e, consequentemente, a elevação do valor final dos imóveis. Ademais, considerando que os valores venais e os valores de IPTU foram calculados com base no potencial construtivo atualmente vigente —*

diretamente relacionado ao coeficiente básico —, a alteração repentina desse parâmetro poderá impactar de forma expressiva os valores dos imóveis, inclusive refletindo negativamente na arrecadação municipal. Assim, imóveis que atualmente recolhem valores elevados de IPTU, calculados com base em seu potencial construtivo, poderão sofrer desvalorização de mercado em razão da alteração proposta. Em consequência, poderá haver insatisfação generalizada dos proprietários, com eventual busca por revisão dos valores de IPTU e pedidos de ressarcimento, o que poderá acarretar prejuízos ao município, inclusive sob a ótica de renúncia de receita, gerando insegurança jurídica e possíveis questionamentos por órgãos de controle. Diante desse cenário, sugerimos, como forma de evitar a perda de potencial construtivo dos imóveis existentes — direito já adquirido —, a desvalorização dos terrenos, a redução da arrecadação municipal e a desaceleração do crescimento e do desenvolvimento da cidade, a manutenção dos coeficientes de aproveitamento básicos atualmente vigentes, aplicando-se os fatores de planejamento por APG e por saneamento, conforme estudados e apresentados nos Anexos 6 e 7 da minuta do Projeto de Lei Complementar. Tal medida permitiria um prazo adicional de aproximadamente dois anos para que, em conjunto com a municipalidade, seja possível amadurecer e construir novos conceitos e regramentos para eventual fixação de coeficiente básico igual a 1 (um) em todo o território do município. Aproveitamos, ainda, para reforçar propostas já debatidas em reuniões anteriores e que obtiveram consenso entre as partes, a saber: 1 - A redução de 50% da Outorga Onerosa para imóveis localizados nos eixos DOT, incentivando o crescimento urbano estruturado, conforme diretrizes do Plano Diretor; 2 - A vinculação do pagamento da Outorga à emissão do Certificado de Conclusão de Obra – CCO, mediante apresentação de seguro-garantia, antecedendo a emissão do Alvará de Execução; 3 - A constituição de um grupo de trabalho permanente, com a participação das entidades e associações signatárias, que se colocam à disposição para dar continuidade ao diálogo com o Poder Público, buscando soluções equilibradas e duradouras. Certos de pronta atenção, antecipadamente agradecemos e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.” Em seguida, o **Secretário Marcelo** passou a palavra à **Sra. Margaret Rose Hogam, representante da AsBea – Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura**, que agradeceu a todos os presentes e discorreu sobre a questão do coeficiente básico. Ressaltou que esse tema surgiu de forma tardia nas discussões, o que tem gerado grande preocupação, especialmente quanto à perda de potencial construtivo, não apenas no que se refere à Outorga Onerosa. Explicou que, por exemplo, um terreno cujo coeficiente básico atual é 2,3 ou mesmo 5, no caso da área central, ao ser reduzido para 1, obrigará o proprietário a pagar Outorga para alcançar o coeficiente máximo. No entanto, em determinadas situações, o limite máximo passará a ser inferior ao anteriormente assegurado, como no caso de imóveis que poderiam atingir coeficiente 5 e passariam a alcançar apenas 4, ou ainda situações em que coeficientes de 2,3, 3,2,4 ou 1,4 seriam reduzidos para um máximo de 2 ou 1, respectivamente. Dessa forma, haveria a perda efetiva de coeficiente e, conseqüentemente, de aproveitamento do terreno. Comentou também sobre a apresentação realizada pela **Geobrasilis**, destacando que foi bastante elucidativa e

interessante. Esclareceu que o estudo apresentado utilizava como base a fórmula **“coeficiente máximo menos coeficiente básico”**, considerando, entretanto, o coeficiente básico atualmente previsto na legislação vigente, e não o coeficiente fixado em 1. Assim, ao se aplicar a fórmula considerando o coeficiente básico igual a 1, os resultados obtidos são completamente distintos daqueles apresentados pela **Geobrasilis**. Acrescentou que o estudo foi encaminhado às entidades, devidamente analisado por todos, e que ele se referia ao coeficiente básico atual estabelecido em lei. Reforçou a necessidade de melhor compreensão dessa metodologia, uma vez que a alteração proposta gera impactos significativos. Por fim, destacou que o Plano Diretor já se encontra em processo de revisão, com grupos de trabalho formados para tratar do tema, e que há abertura por parte das entidades e associações para colaborar na construção de soluções que permitam à cidade, de forma planejada e dialogada, caminhar para um eventual coeficiente básico unificado. Encerrou sua manifestação agradecendo novamente a todos os presentes. Na sequência, o **Secretário Marcelo** passou a palavra ao **Sr. Marcelo Goraieb, representante da AVANÇA Campinas**, que agradeceu a todos e lembrou que, durante as discussões do Plano Diretor de 2018, optou-se pela manutenção dos potenciais construtivos justamente por se entender que a redução do coeficiente básico para 1 poderia travar o desenvolvimento da cidade. Destacou que alguns bairros foram beneficiados pela legislação vigente, com aumento de potencial construtivo, razão pela qual passaram a recolher Outorga Onerosa ao Município. Ressaltou, contudo, que os valores praticados tornaram-se excessivamente elevados, inviabilizando determinados empreendimentos nessas regiões. Enfatizou que a revisão desses parâmetros, de modo a adequá-los às condições reais de mercado, é necessária, mas não deve ocorrer à custa da inviabilização de outras áreas da cidade. Como exemplo, citou a Avenida Barão de Itapura, antiga Z13, que possui coeficiente básico de 3,2,4. Caso esse coeficiente seja reduzido para 1, afirmou que dificilmente haverá viabilidade para empreendimentos comerciais na região, apesar de se tratar de uma área de elevada qualidade urbana e de grande relevância para Campinas, o que poderá resultar em estagnação do seu desenvolvimento. Acrescentou que a empresa contratada para a elaboração dos estudos não teria considerado o potencial construtivo básico atualmente vigente, o que pode ter levado a uma análise equivocada dos vetores de crescimento da cidade. Segundo ele, há áreas que não deveriam ser consideradas proibitivas ao adensamento urbano, sob pena de Campinas perder investimentos, desestimular a verticalização e deixar de gerar recursos importantes para o desenvolvimento municipal. Defendeu, por fim, a necessidade de uma análise mais aprofundada sobre os efeitos desestimulantes das medidas propostas, sobretudo diante da forma repentina com que a informação foi apresentada, bem como a criação de alternativas que tornem viáveis essas regiões frente aos custos da Outorga Onerosa. Em seguida, o **Secretário Marcelo** passou a palavra ao **Sr. Ruy Carlos Ribeiro Machado Filho, representante da Patativa Imóveis**, que agradeceu a oportunidade e informou possuir atualmente cerca de 130 apartamentos novos disponíveis para venda nas regiões do Cambuí e da Nova Campinas. Relatou que a principal dificuldade na comercialização desses imóveis está relacionada ao tamanho das unidades,

superiores ao que o mercado tem absorvido. Explicou que o custo da Outorga Onerosa vem sendo suportado majoritariamente pelos proprietários dos terrenos, uma vez que as construtoras encontram dificuldade em diluir esse valor, o que acaba sendo repassado ao comprador final. Informou que o valor médio do metro quadrado de apartamentos prontos no Cambuí gira atualmente em torno de R\$ 16.000,00, e que, para garantir maior viabilidade comercial, esse valor deveria ser inferior. Alertou que, com a previsão de aplicação de uma Outorga Onerosa de 40% a partir de 2026, o preço de venda dos apartamentos no Cambuí e na Nova Campinas poderá ultrapassar R\$ 19.000,00 por metro quadrado, tornando os empreendimentos economicamente inviáveis e excessivamente onerosos para os proprietários dos terrenos. O **Secretário Marcelo** passou a palavra ao **Sr. Osmar Baldin Simionatto, associado da AREA e do IAB**, que cumprimentou os presentes e manifestou não compreender como o planejamento urbano de Campinas pode intervir em regiões já consolidadas, onde coexistem edifícios de 20 andares, outros de 15 pavimentos e residências térreas, alterando uma tendência de ocupação historicamente estabelecida. Questionou por que não se prioriza a moderação e o estímulo ao adensamento em regiões que ainda possuem coeficiente básico igual a 1, ao invés de promover mudanças em áreas cujo planejamento urbano já foi definido em legislações anteriores, ressaltando que esse tipo de alteração tende a gerar conflitos e insegurança. Acrescentou que os proprietários de imóveis no bairro Cambuí já arcam, há muitos anos, com carga tributária diferenciada, e que a alteração dos índices de construção representa mais um ônus a esses contribuintes. Ao final, agradeceu novamente a todos. Em resposta, o **Secretário Marcelo** observou que as manifestações do **Sr. Diogo, da Sra. Margaret e do Sr. Marcelo** convergiram para o mesmo ponto central, comprometendo-se a analisar cuidadosamente as preocupações apresentadas. Destacou que compreendeu que a principal apreensão não se limita ao valor da Outorga Onerosa em si, mas sobretudo à redução do coeficiente de aproveitamento, a qual tem impacto ainda mais significativo. Prosseguindo, esclareceu ao **Sr. Osmar** que, caso não haja revisão da legislação vigente, os percentuais da Outorga Onerosa tendem a aumentar anualmente, o que agravaria ainda mais a onerosidade dos empreendimentos. Ressaltou que a revisão da lei se faz necessária para enfrentar um cenário futuro, projetado para 2032, no qual a aplicação integral da norma poderia alcançar 100%, tornando-a inviável. Explicou que a proposta de revisão busca justamente evitar a inviabilidade econômica da Outorga, por meio da reavaliação dos parâmetros legais. Afirmou ainda que se dedicará a uma análise aprofundada do tema e, se necessário, convocará os representantes das entidades para participar das discussões, especialmente no que se refere aos aspectos construtivos e ao potencial de aproveitamento dos imóveis, e não apenas à Outorga. Por fim, ressaltou que, ao revisar os fatores de planejamento, foi possível realizar ajustes e alcançar valores considerados praticáveis, com base nos estudos técnicos realizados, reafirmando a importância de avaliar a oportunidade de adequação do coeficiente de aproveitamento em relação ao planejamento anteriormente estabelecido. A **Secretária Carolina** complementou as explicações esclarecendo que foram realizadas simulações considerando a aplicação integral (100%) dos parâmetros atuais, bem como a hipótese

anteriormente discutida de 20%. Informou que, a partir dessas simulações, a **Geobrasilis** realizou os estudos que subsidiaram a tomada de decisão no sentido de adequar o coeficiente de aproveitamento básico a 1, em atendimento à Lei Orgânica do Município. Ressaltou que, em grande parte dos casos, os percentuais definidos resultaram em valores ainda inferiores àqueles que estavam sendo discutidos no patamar de 20%, demonstrando coerência e equilíbrio entre os valores anteriormente praticados e os novos parâmetros propostos em função da redução do coeficiente. Na sequência, apresentou exemplo de simulação aplicada a uma Área de Planejamento e Gestão (APG). Destacou que a definição do coeficiente básico é uma decisão conjunta de toda a gestão municipal e dos secretários envolvidos, esclarecendo que apenas algumas APGs apresentam maior sensibilidade e, por isso, demandam estudos mais aprofundados. Reforçou que não se aplica a todo o território do município, mas apenas a áreas específicas, e frisou a importância de registrar esse esclarecimento, uma vez que a audiência estava sendo gravada. Em resposta ao **Sr. Ruy Carlos Ribeiro Machado Filho**, o **Secretário Marcelo** esclareceu que o processo de revisão em curso tem como objetivo alcançar um ponto de equilíbrio que permita a viabilização dos empreendimentos, evitando o aumento automático e anual dos percentuais, como vinha ocorrendo. Em seguida, o **Sr. Marcelo Goraieb** solicitou a palavra e ponderou que a questão do valor venal dos imóveis deve ser considerada, uma vez que, ao se reduzir significativamente o potencial de verticalização, seria necessário rever tais valores para evitar um encarecimento excessivo do custo de construção nessas regiões. Ressaltou que áreas mais consolidadas acabariam sendo fortemente penalizadas. Acrescentou que o conceito de “cidade de 15 minutos”, voltado à qualidade de vida, com menor dependência do automóvel e maior estímulo à mobilidade ativa, não se compatibilizaria com um planejamento que desestimule o adensamento em áreas centrais. Destacou, ainda, que, caso a definição dos eixos de desenvolvimento da cidade tenha considerado determinados potenciais máximos — que, em alguns casos, são inferiores ao coeficiente básico —, eventual revisão deveria ocorrer no âmbito do Plano Diretor, por meio da atualização dos mapas e das manchas urbanísticas dessas áreas centrais, sugerindo, inclusive, a reclassificação para zonas como Z4. Ressaltou que essa é a linha defendida pelas associações, no sentido de que, havendo revisão dos eixos e dos potenciais, os índices utilizados nas fórmulas de cálculo também devem ser adequadamente revistos. Alertou que alterações desconectadas da realidade urbana podem criar novos entraves, transferindo para outras regiões os mesmos problemas atualmente enfrentados por áreas que já arcam com elevados custos de Outorga Onerosa para viabilizar a verticalização. O **Secretário Marcelo** destacou, por fim, que a questão dos valores da Planta Genérica de Valores será objeto de revisão, razão pela qual as mudanças propostas são relevantes mesmo neste momento, pois já produzirão reflexos diretos nessa atualização. Informou que, com a revisão prevista para o ano de 2026, os valores da Planta Genérica deverão ser reduzidos. Na sequência, a **Sra. Margaret** solicitou a palavra e ressaltou que, no âmbito do zoneamento, há parâmetros relacionados à densidade mínima e máxima, observando que, em alguns casos, a densidade mínima estabelecida é excessivamente elevada. Exemplificou que

empreendimentos que atualmente operam com coeficiente de 3,2,4, ao passarem a arcar com a Outorga Onerosa, não conseguem atingir coeficiente 4, o que inviabiliza economicamente o projeto. Sugeriu, assim, que a questão da densidade seja avaliada no processo de revisão da Lei Complementar nº 208. O **Secretário Marcelo** esclareceu que a revisão da Lei Complementar nº 208 encontra-se em revisão e que a questão da densidade está sendo considerada de forma específica, uma vez que foi identificada como um ponto sensível, motivo pelo qual está sendo objeto de reavaliação. Na sequência, foi concedida a palavra ao **Sr. Amir Mansur Dher Júnior**, representante da empresa **Daher Campinas Assessoria Ltda**, que agradeceu a oportunidade e observou que a apresentação da **Geobrasilis** não trouxe exemplos práticos, solicitando que fossem apresentados casos ilustrativos da metodologia adotada. Em resposta, a representante da **Geobrasilis** esclareceu que o estudo realizado baseou-se na sobreposição de todos os instrumentos previstos no Plano Diretor, não tendo sido efetuadas visitas técnicas de campo nem análises específicas sobre a distribuição física dos equipamentos urbanos. Informou que a metodologia adotada consistiu na leitura e na sobreposição dos instrumentos de indução e de restrição estabelecidos na legislação urbanística vigente, ressaltando que o conhecimento técnico da consultoria se restringe ao conteúdo normativo existente. Acrescentou que, a partir da análise cartográfica apresentada, identificaram-se regiões do município classificadas com baixa vocação para adensamento, informação que foi devidamente apresentada à **Prefeitura**. Destacou que, nessas áreas, o Poder Público apontou a existência de eixos de adensamento, o que demandou a sobreposição do zoneamento a esses vetores de desenvolvimento, procedimento que foi então incorporado ao estudo. Explicou, ainda, que a metodologia consistiu em uma leitura integrada e interpolada de todos os instrumentos urbanísticos, avaliando a incidência de cada um sobre o território e sua capacidade de induzir, permitir ou restringir a ocupação urbana. Foram considerados, entre outros fatores, a existência de eixos de Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT), centralidades urbanas, infraestrutura de transporte coletivo, terminais e estações de integração de passageiros. Na sequência, a **Secretária Carolina** solicitou a palavra para complementar a explicação, esclarecendo que a **Geobrasilis** estruturou o trabalho a partir das áreas de planejamento, utilizando critérios de natureza binária. Explicou que o relatório avalia, por exemplo, se determinada área está inserida em uma centralidade com a presença de equipamentos públicos essenciais. São considerados, nesse contexto, a existência ou não de escolas, creches, unidades de saúde e outros equipamentos urbanos. Acrescentou que também foram avaliadas as áreas com acessibilidade aos terminais de transporte coletivo e às estações de integração de passageiros, ressaltando que o adensamento urbano pressupõe necessariamente a disponibilidade de linhas de transporte e de infraestrutura adequada, incluindo serviços de saúde, educação e assistência social. Destacou, por fim, que a adoção desses critérios é fundamental para o planejamento urbano, pois orienta de forma técnica e responsável a definição das áreas aptas ou não ao adensamento. Em seguida, foi concedida a palavra à **Sra. Samantha Cristina Puig**, representante da empresa **3Z Realty**, que cumprimentou a todos e manifestou preocupação em relação aos bairros Nova Europa e

Swift, classificados como áreas degradadas, que, em tese, não estariam sujeitas à cobrança de Outorga Onerosa, mas que, conforme os novos parâmetros, passaram a ter essa incidência. Reconheceu que a Outorga Onerosa é um instrumento necessário para o desenvolvimento da cidade, porém solicitou que, em conjunto com a análise das demais regiões e Áreas de Planejamento e Gestão (APGs), fossem avaliados com maior cautela esses casos específicos, especialmente onde o coeficiente de aproveitamento básico é mais elevado. O **Secretário Marcelo** esclareceu que a região do Nova Europa é uma das áreas com maior estímulo ao adensamento urbano e que, nesses casos, o valor da Outorga Onerosa proposto é significativamente inferior ao praticado anteriormente. Na sequência, foi concedida a palavra ao **Sr. Guilherme**, que cumprimentou a todos e sugeriu a postergação do pagamento da Outorga Onerosa. Destacou que a legislação já prevê a possibilidade de restituição dos valores pagos em caso de cancelamento do alvará de execução; contudo, ressaltou que a exigência do pagamento antecipado, em fase inicial do empreendimento — quando este ainda não foi lançado e não há garantias de viabilidade — representa um ônus excessivo ao empreendedor. Propôs, assim, a possibilidade de postergar o pagamento mediante a apresentação de garantia. Reforçou, ainda, que o Estatuto da Cidade prevê a definição de coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas, tema que, segundo ele, deve ser aprofundado no processo de revisão do Plano Diretor. A **Secretária Carolina** complementou esclarecendo que a vinculação do pagamento da Outorga Onerosa à emissão do Certificado de Conclusão de Obra (CCO) está sendo objeto de estudo. Informou que será necessária a revisão da legislação de taxas de aprovação da Secretaria, especialmente no que se refere aos condomínios de lotes, uma vez que, atualmente, a taxa aplicada a esse tipo de empreendimento é equivalente à dos condomínios horizontais de Habitação de Interesse Não Social (HINS), embora se trate de uma forma de parcelamento do solo. Explicou que, apesar de a taxa atualmente ser elevada, há a possibilidade de parcelamento, que poderá estar integralmente quitada até a emissão do alvará de execução. Ressaltou que esse procedimento confere maior segurança jurídica ao empreendedor, que, ao solicitar o alvará, já possui maior previsibilidade quanto à viabilidade mercadológica do empreendimento. Acrescentou, entretanto, que o tema demanda diálogo com a **Secretaria de Finanças**, uma vez que a geração do boleto implica obrigação tributária e, em caso de inadimplência, o débito é inscrito em dívida ativa do município. Na sequência, foi concedida a palavra ao **Sr. Fidelis Asta**, representante da **empresa CPLE**, que cumprimentou a todos e manifestou dificuldade em compreender a denominação “APG Centro”, especialmente após as alterações introduzidas pela legislação de 2018, entendendo que a nomenclatura poderia ser mais clara, uma vez que o termo “centro” remete, usualmente, ao Centro Histórico. Acrescentou que analisou os novos parâmetros e que, na prática, o coeficiente proposto não estaria onerando a Outorga Onerosa nos patamares atualmente previstos, como os 40%, considerando a adoção do coeficiente básico 1, conforme previsto na Lei Orgânica do Município. Questionou, ainda, os fundamentos da classificação do bairro Cambuí como área sobrecarregada. Em seguida, a palavra foi concedida à **Sra. Elena Maretto Figueiredo**,

representante da **empresa Direcional**, que cumprimentou a todos e destacou que não é possível obter financiamento imobiliário sem o Alvará de Execução. Ressaltou que não há como garantir a viabilidade de um empreendimento sem esse documento, uma vez que o registro da incorporação em cartório e a posterior contratação de financiamento bancário dependem diretamente do alvará. Defendeu, portanto, que o pagamento da Outorga Onerosa ocorra em momento posterior. Na sequência, a palavra foi concedida à **Sra. Andréa Fernandes**, representante da **empresa Ulson Arquitetura e Urbanismo Ltda**, que afirmou considerar ideal a manutenção do coeficiente de aproveitamento básico. Questionou qual seria o prazo disponível para protocolar projetos em áreas onde o fator de saneamento é 17, a fim de garantir aprovação sem incidência de Outorga Onerosa. Indagou, ainda, sobre a possibilidade de alteração do coeficiente na Lei Orgânica do Município e se, na revisão da Lei Complementar nº 208, está prevista a inclusão da Zona Mista 5. Dando início às respostas, o **Secretário Marcelo** solicitou que a **Arquiteta Erica Moriconi Pacheco** esclarecesse as questões relativas às APGs. A arquiteta explicou que o Plano Diretor e a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo contaram com a contratação da Fundação da Universidade de São Paulo (USP), responsável por fornecer os subsídios técnicos que embasaram o planejamento territorial. Esclareceu que o antigo macrozoneamento — anteriormente dividido em Macrozonas 1 a 7 — correspondia, na prática, a áreas amplas de planejamento regional, conceito que evoluiu para o atual modelo das APGs, especialmente ao longo dos eixos viários. Explicou que as APGs constituem divisões territoriais mais claras e compatíveis com os setores censitários e com as delimitações administrativas do município, sendo fundamentais para a elaboração de planos de desenvolvimento e planos integrados. Informou, ainda, que, no processo de revisão do Plano Diretor, a análise ocorrerá por macrorregiões, de forma semelhante às divisões adotadas por outras secretarias, como a de Infraestrutura por exemplo. Esclareceu que a APG Centro corresponde a uma região central ampliada, que engloba não apenas o Centro Histórico, mas também áreas com Zonas Especiais de Proteção ao Patrimônio Cultural (ZEPEC), as quais representam apenas uma parcela dessa APG. Ressaltou que bairros como Cambuí e Nova Campinas são considerados áreas centrais, ainda que não integrem o Centro Histórico, em razão de sua conectividade, similaridade de usos e abrangência dos serviços urbanos. Exemplificou que a organização territorial considera, inclusive, os raios de abrangência de equipamentos públicos, como unidades de saúde, que atendem moradores de diferentes bairros centrais de forma integrada. Assim, justificou-se a nomenclatura “APG Centro”. Na sequência, a **Secretária Carolina** complementou as explicações, afirmando que o bairro Cambuí não foi penalizado financeiramente, uma vez que não houve alteração no fator de planejamento aplicável à região. Destacou que, conforme os dados apresentados pela **Geobrasilis**, a área já dispõe de infraestrutura consolidada, boa acessibilidade, mobilidade urbana, arborização e calçadas qualificadas. Ressaltou que a contribuição da Outorga Onerosa nessa região possui caráter redistributivo, sendo os recursos destinados ao fundo municipal para custear melhorias urbanas naquela região. Acrescentou que não há Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em empreendimentos com mais de 200 unidades habitacionais que o empreendedor faça

melhorias no entorno, requalificando esses espaços. Informou que, diante dos dados apresentados, o **Secretário Marcelo** levou a discussão para análise interna, resultando na definição de que o Cambuí é a única região com percentual ligeiramente superior, justamente por não ter sido objeto de incentivos adicionais, ao contrário de outras áreas onde o mercado apontou distorções relevantes, especialmente nos casos em que o coeficiente básico é superior ao coeficiente máximo. Concluída a explanação, o **Secretário Marcelo** destacou que as contribuições apresentadas na audiência pública serão devidamente analisadas. Ressaltou que, sob sua perspectiva, dois pontos centrais emergiram do debate: a regularização das situações em que o coeficiente básico era superior ao coeficiente máximo, com eventual impacto na perda de potencial construtivo, e a possibilidade de alteração do momento de pagamento da Outorga Onerosa. Informou que chegou a projetar alternativas para essa alteração, mas que houve restrições, motivo pelo qual o tema será retomado para nova avaliação. Destacou que uma das medidas já incorporadas foi a possibilidade de cancelamento do alvará e devolução dos valores pagos, inclusive após a emissão do alvará de execução. Por fim, informou que todas as contribuições recebidas serão analisadas e respondidas aos participantes inscritos. Após a consolidação do texto final, a proposta será encaminhada à **Câmara Municipal**, onde ainda será realizada nova audiência pública sobre o tema e depois vai para a votação. Depois de votado vem para o Prefeito para ser sancionado. Informou que, em razão do recesso, a nova legislação deverá ser publicada entre os meses de março ou abril de 2026, considerando o prazo adicional de aproximadamente 90 dias para sua entrada em vigor. Esclareceu, ainda, que não há viabilidade de alteração da Lei Orgânica do Município, por se tratar de norma hierarquicamente superior a uma lei complementar, cujo processo de modificação é substancialmente mais complexo. Ressaltou que a gestão entende como correto e adequado o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1, não havendo intenção de alterá-lo, mas sim de promover os ajustes necessários para sua correta aplicação. Destacou que esse modelo é amplamente adotado em outros municípios como base para a formulação de políticas públicas urbanas. Reconheceu a existência de distorções anteriores, que atualmente geram impactos, mas afirmou que a intenção é enfrentá-las e mitigá-las, mantendo-se, contudo, o coeficiente básico 1. Na sequência, passou a palavra à **Arquiteta Erica Moriconi Pacheco** para tratar da CC5, que explicou entender que a Outorga Onerosa, nessas áreas, deve ser inexistente ou muito próxima de zero. Afirmou que, para incentivar a requalificação da área central, é fundamental estimular a implantação de novos edifícios, respeitando as características históricas e urbanísticas existentes. Ressaltou que a tipologia construtiva da área central difere de regiões como o bairro Taquaral, onde há maior disponibilidade de grandes espaços para empreendimentos, sendo, portanto, necessário um estímulo específico para a área central. Informou que a revisão da Lei Complementar nº 208 vem considerando essa lógica, inclusive no que se refere à antiga Zona 17, com coeficiente de aproveitamento máximo de 5. Em seguida, o **Sr. Márcio Pinto**, representante da **empresa CPN**, solicitou a palavra, agradeceu a todos e registrou sua preocupação com as discussões sobre o mapa de valores do município de Campinas. Destacou que, embora o debate tenha

se concentrado no coeficiente básico, não se pode desconsiderar que a fórmula de cálculo da Outorga inclui o Valor do Metro Quadrado do Terreno (VMT), o qual eleva de forma significativa o valor da contrapartida, que é maior em determinados bairros, o que considerou bastante preocupante. O **Secretário Marcelo** respondeu que essa também é uma preocupação das Secretarias envolvidas, razão pela qual o estudo será aprofundado. O **Sr. Márcio Pinto** prosseguiu, ressaltando a importância da participação de todos os setores após a revisão do mapa de valores. Citou como exemplo o bairro Cambuí, que anteriormente possuía diferenciação entre zonas, como na Rua Maria Monteiro, com valores venais distintos entre a Zona 6 e Zona 7, reflexo direto dos diferentes coeficientes de aproveitamento (3,2,4 e 2,3, respectivamente). Alertou que a uniformização do coeficiente básico em 1 pode gerar distorções em relação à Lei Orgânica, reforçando a necessidade de uma revisão posterior da planta genérica de valores. A **Secretária Carolina** afirmou que a contribuição é relevante, destacando que, na gestão anterior à passada, a planta genérica de valores não dialogou adequadamente com o zoneamento urbano, o que explica parte das distorções existentes. Enfatizou que a atual equipe conta com a participação ativa do **Secretário de Finanças**, que é **Arquiteto** e possui amplo conhecimento em modelagem urbana, estando diretamente envolvido nas discussões sobre a Outorga Onerosa. Ressaltou que há sensibilidade da gestão quanto à necessidade de correção dessas distorções, por meio de uma modelagem integrada entre zoneamento, Outorga Onerosa e planta genérica de valores, de modo a subsidiar políticas públicas voltadas aos diversos segmentos da cidade. O **Sr. Márcio Pinto** retomou a palavra para expressar sua preocupação específica com o bairro Cambuí, ponderando se, no futuro, ele não poderia enfrentar problemas semelhantes aos atualmente observados na área central, apesar de ser um bairro consolidado, com forte infraestrutura e dinamismo urbano. O **Secretário Marcelo** respondeu que a preocupação é pertinente, mas esclareceu que a Outorga Onerosa não possui natureza tributária, tratando-se de uma contribuição destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Os recursos arrecadados são reinvestidos em infraestrutura urbana e, com a melhoria dessa infraestrutura, nada impede que, futuramente, o fator de planejamento seja novamente revisto. A **Secretária Carolina** complementou informando que, na condição de **Presidente do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**, o saldo atual é de aproximadamente R\$ 1,2 milhão, valor considerado insuficiente para a realização de obras estruturais. Esclareceu que isso decorre, em grande parte, do período de cinco anos de isenção da Outorga Onerosa, o que reforça a necessidade de recomposição dos recursos do fundo para viabilizar investimentos em infraestrutura. O **Sr. Ruy Carlos Ribeiro Machado Filho** solicitou a palavra e questionou se seria mais vantajoso, no cenário atual de cobrança de 30%, protocolar imediatamente a aprovação de projetos ou aguardar os benefícios que estão sendo propostos com a revisão legislativa. O **Secretário Marcelo** esclareceu que a minuta prevê regra de transição, permitindo que processos protocolados com 30% possam optar posteriormente pelo benefício mais favorável, caso este venha a ser aprovado. Assim, afirmou que o interessado pode protocolar o projeto a qualquer momento. Destacou que a gestão reconheceu a necessidade do mercado, razão pela qual a

legislação está sendo revisada, buscando um equilíbrio entre a viabilidade dos empreendimentos e a geração de recursos para o fundo. Na sequência, a **Sra. Tainá Ferreira da Cruz**, representante da **empresa TWP Engenharia**, solicitou a palavra, informando que protocolou recentemente um projeto e que a taxa já havia sido emitida. Questionou se, considerando que a nova lei poderá ser aprovada antes da conclusão do processo, haveria posterior correção do valor. A **Secretária Carolina** explicou que, no momento do protocolo do projeto, não há cobrança de taxa de aprovação, uma vez que o sistema é eletrônico e o prazo de análise somente se inicia quando o processo é distribuído ao Analista. Informou que, quando for solicitar Alvará de Execução, se solicitado antes da vigência da nova lei, a taxa aplicada será de 30%. Caso a nova legislação entre em vigor pode ser retroagida, se o valor for menor, mas ressaltou que não há devolução de taxas. Orientou, portanto, que, no caso específico, a interessada avaliasse a conveniência de aguardar a publicação da nova lei, a fim de verificar se esta se mostrará mais vantajosa. Por fim, o **Secretário Marcelo** agradeceu a presença e as contribuições de todos, encerrando a Audiência Pública às 16h53. Eu, Crislaine Silva Fábio, lavrei e subscrevi a presente ata e informo que a lista de presença encontra-se disponível no SEI nº 2024.0052805-60, referente à Audiência Pública – Outorga Onerosa do Direito de Construir, que trata das alterações das Leis Complementares nº 208/2018 e nº 189/2018.