



SECRETARIA DE
URBANISMO

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO

SECRETARIA DE
FINANÇAS



LEGISLAÇÃO DE INCENTIVO NA ÁREA CENTRAL PARA:

- REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS e
- SERVIÇOS QUE ATRAEM PESSOAS.

SECRETARIA DE
FINANÇAS

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO
E URBANISMO



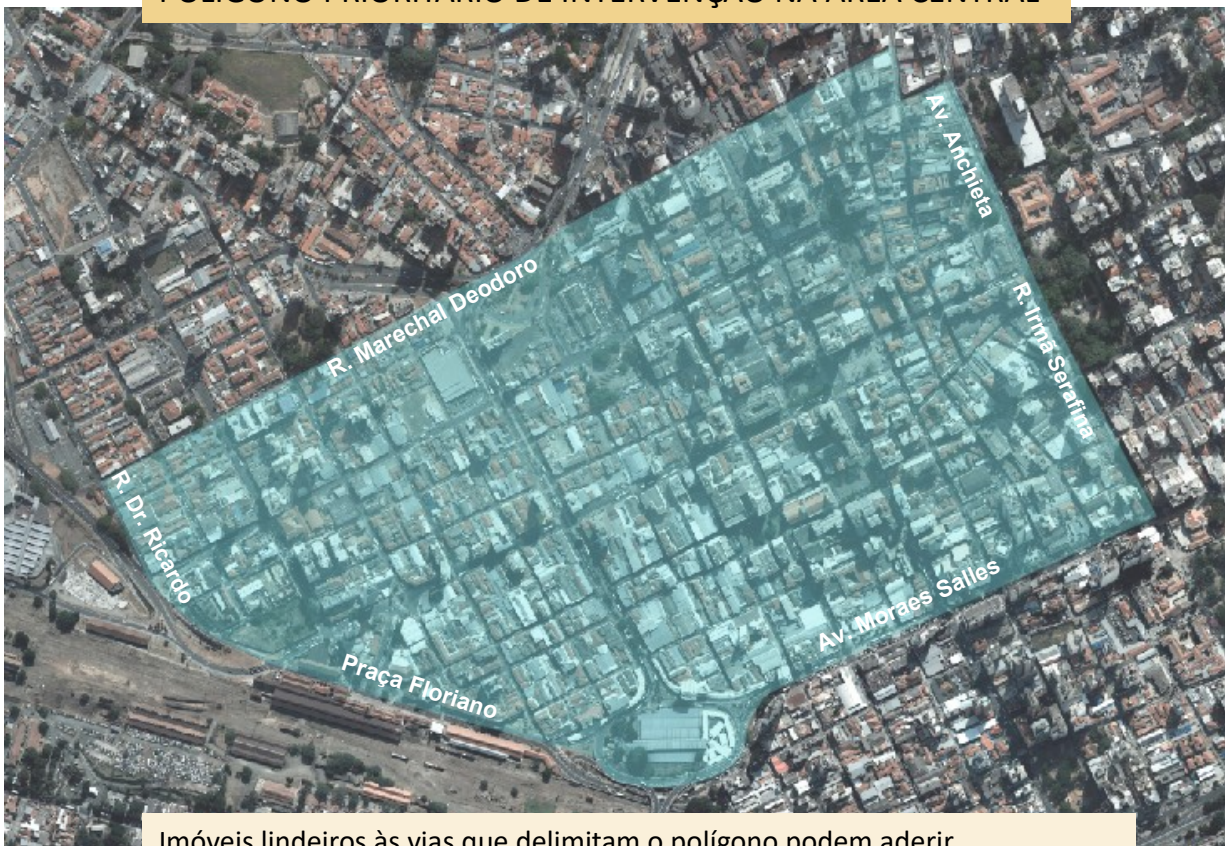


REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Área de Abrangência das Leis

POLÍGONO PRIORITÁRIO DE INTERVENÇÃO NA ÁREA CENTRAL



Imóveis lindeiros às vias que delimitam o polígono podem aderir

LC 395/2022: Incentivos à Reabilitação de Edifícios.

- Compreende as áreas mais degradadas do Centro.
- Abrange 71 imóveis tombados e 91 em estudo de tombamento, sendo 15 destes verticais.

- Abrange 95ha;
- Aprox.: 1.900 lotes;

- ~ 420 imóveis verticais e 1.400 horizontais.

LC 440/2023: Incentivos a serviços que atraem pessoas.

- 90 atividades de prestação de serviços com benefícios.



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



LC 395/2022

Interesse na reabilitação de imóveis

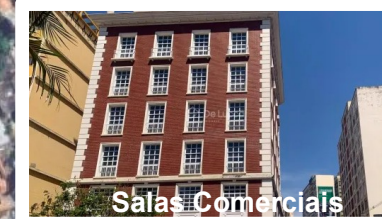
Ano	Número de Atendimentos realizados *	Número de Imóveis atendidos
2023	53	36
2024	52	25
2025	40	10
2026	06	04
Total:	149	74

* Foram realizados mais de um atendimento para alguns dos imóveis.



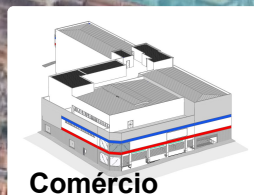
Em branco: os imóveis que passaram por atendimento

LC 395/2022



Benefícios para a cidade:

- Recuperação de imóveis;
- Mais trabalhadores no Centro;
- Melhoria das ambiências, inclusive de praças vizinhas.



Em vermelho: imóveis em análise ou com alvará de reabilitação emitido

10 imóveis em processo de reabilitação



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Objeto da Lei

ACERVO EDIFICADO

Edificações
horizontais e verticais

Aplicação: **edificação
toda** (não unidades
autônomas)

COM VALOR HISTÓRICO

COMUM

Novas construções:
vinculadas ao imóvel
objeto de reabilitação

Para edificações aprovadas antes da Lei 6.031/1988

Abrange mais de 90% das edificações existentes

**Estão sendo propostas melhorias
na lei visando o enquadramento de
mais imóveis**

3 categorias de Reabilitação

INTEGRAL

PARCIAL

MÍNIMA

Enquadramento por pontuação
conforme a complexidade das obras e
volume de investimento - será
regulamentado por decreto.

Requalificação do passeio público será obrigatória

Como

- Flexibilização de parâmetros e parâmetros qualificadores;
- Incentivos urbanísticos e fiscais;
- Procedimentos específicos de análise.

Incentivos Urbanísticos

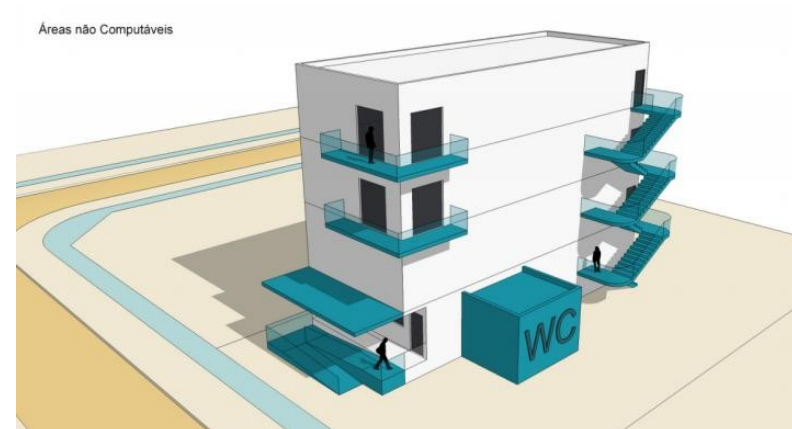
Não computarão no CA

- Acréscimos (acessibilidade, segurança e salubridade)
- Construção de saliências e terraços
- Usos não residenciais no térreo (exceto vagas)
- Conversão de vagas em comércio e residência
- Construção de um pavimento acima do último para uso comum ou público
- Criação de novos pavimentos por divisão de pavimentos com pé-direito duplo
- Unidades para Habitação de Interesse Social

Permitida a passagem aérea sobre via pública interligando edifícios em quadras distintas

Permitida a anexação de lotes nos projetos de reabilitação

Permitida a conversão de usos em tipologias horizontais e verticais com ou sem acréscimo de áreas, com a flexibilização de parâmetros e exigências



Conversão de Usos

Com ou sem ampliação da área construída

HU → HMH, HMV, CSEI e HCSEI

Dispensas

- área e testada mínimas;
- vagas de estacionamento;
- CA mínimo;
- densidades hab. mín. e máx.

CSEI → HCSEI e HMV

HMV → HCSEI e CSEI

HCSEI e HMV → reorganização de unidades autônomas

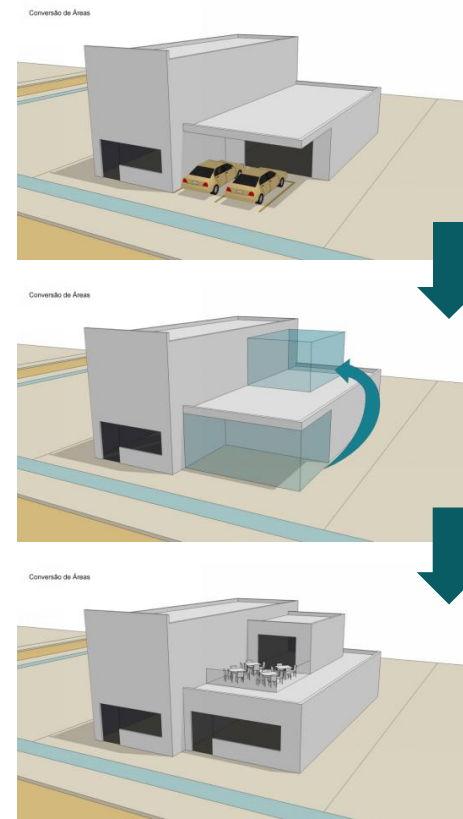
Dispensas

- área mín. unidades residenciais;
- vagas mínimas;
- densidades hab. mín. e máx.;
- dimensões mín. circulação;
- área permeável.

Parâmetros qualificadores

- alargamento do passeio com EFP quando possível;
- não computa HIS (mínimo 30% da área construída).

- **HCSEI vert.:** mín. 50% não-residencial térreo e 60% da área total para unid. residenciais;
- **HCSEI horiz.:** mínimo 10% não-residencial.



Regras

Demolição: máximo, 22% da Área Edificada

Construção de novas áreas

Equivalente à área demolida, podendo atingir o CA constatado (se superior ao máximo vigente).

Em caso de CA constatado menor: até o CA máximo vigente

Em lote anexado ao da edificação a reabilitar: até o CA máximo vigente

Anexação de Lotes

Anexação vinculada a lote com imóvel objeto de reabilitação (lote original) - Proporção 1:1

Lote anexado ao lote original: um lote confrontante que não tenha sido objeto de anexação anterior.

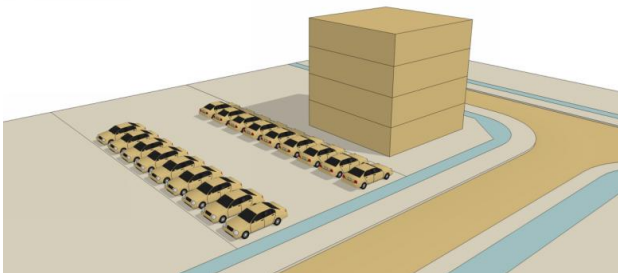
Lote original: mantém parâmetros da Área Edif. Constatada

Lote anexado ao original: parâmetros da LC 208/2018 independente da superação destes parâmetros pelo lote original + flexibilizações + parâmetros qualificadores

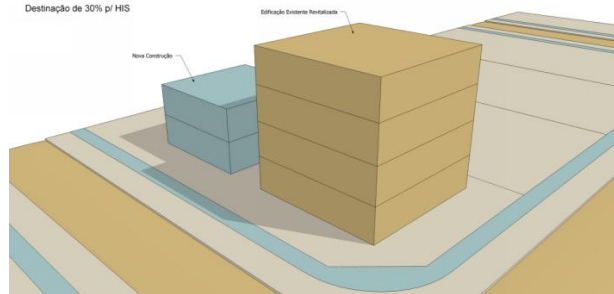
Dispensas

- área e testada mínimas;
- vagas de estacionamento.

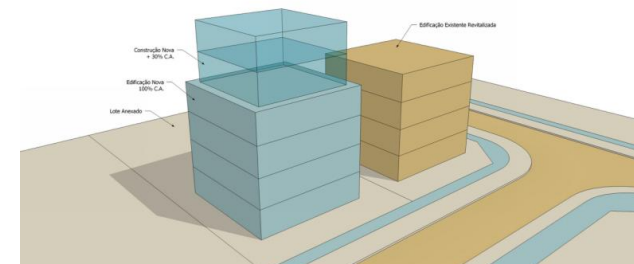
Destinação de 30% p/ HIS



Destinação de 30% p/ HIS



Destinação de 30% p/ HIS





REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Procedimentos

Área Edificada Constatada (AEC)
várias formas de comprovação
da área edificada

Procedimentos específicos (via
SEI): celeridade e transparência

Emissão de planta aprovada em
todos os casos

Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação

Prestar orientações iniciais aos interessados em aderir ao programa

Análise de propostas projetuais, inclusive de passagem aérea sobre via pública

Dirimir dúvidas na aplicação da legislação para os casos de reabilitação

Análise de soluções de salubridade, segurança e acessibilidade não previstas na legislação

- **Atendimento personalizado;**
- **Oportunidade para regularização da área total construída.**



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Incentivos Fiscais

Reabilitação Integral

- Isenção de IPTU durante a obra (até 3 anos)
- Isenção de IPTU por 3 anos após conclusão da obra
- Alíquotas progress. de IPTU por 5 anos após isenção
- Redução para 2% no ISSQN para serviços constr. civil
- Isenção ITBI para obra
- Isenção ITBI (1ª transm. pós-obra - em até 2 anos)

Reabilitação Parcial

- Isenção de IPTU durante a obra (até 2 anos) e por 2 anos pós-obra, com alíquotas progressivas por 2 anos após isenção
- Redução para 2% no ISSQN para serviços constr. civil
- Isenção ITBI (1ª transm. pós-obra - em até 2 anos)

Reabilit. Mínima

- Isenção de IPTU durante a obra (por 1 ano) e por 1 ano pós-obra e 50% desconto no ano seguinte
- Redução para 2% no ISSQN para serviços constr. civil

Isenção das taxas de licenciamento urbanístico



Enquadramento	Total de Pontos
Mínima (pontos)	60 a 119
Parcial (pontos)	120 a 179
Integral (pontos)	>=180

Veja a tabela de pontuação nos próximos slides



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Pontuação

Item	Intervenção	Horizontal	Vertical	Observações
1	Requalificação do passeio*	24	10	Obrigatória para todos. Piso contínuo, inclinação transversal máxima, igual a 3%. Alargamento (EFP) 4,00m ou 5,00m, conforme a classificação viária do logradouro público e regras para acessibilidade. (vide art. 6º)
2	Eliminação de acesso direto a vagas e reversão de guia rebaixada e acesso veicular	20	8	Reversão mínima de 50% das guias rebaixadas. (Vide art. 7º)
3	Implantação de permeabilidade visual e/ou fachadas ativas	28	28	Mínimo 1/3 dos alinhamentos com até 10,00m de extensão, 1/2 naqueles entre 10,01m e 20,00m e 2/3 nos alinhamentos com mais de 20,00m de extensão. (Vide art. 7º)
4	Conversão de garagem no térreo para uso não residencial	24	32	Conversão de vagas atendendo aos parâmetros de fachada ativa. (Vide art. 7º)
5	Recuperação das fachadas e paredes externas	24	28	Todas as fachadas e paredes externas visíveis a partir dos logradouros públicos e na paisagem urbana: limpeza, tratamento e/ou renovação de revestimentos e pintura. (Vide art. 7º)
6.1	Recuperação total das esquadrias externas que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	20	24	(Vide art. 7º)
6.2	Recuperação de no mínimo 60% do total de esquadrias externas e que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	12	14	(Vide art. 7º)
7.1	Substituição total das esquadrias externas que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	40	48	(Vide art. 7º)

* Intervenção obrigatória para todas as obras de reabilitação.



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Pontuação - continuação

Item	Intervenção	Horizontal	Vertical	Observações
7.2	Substituição de no mínimo 60% do total de esquadrias externas e que resulte na uniformidade da totalidade das esquadrias	24	28	(Vide art. 7º)
8	Implantação de jardins verticais no pavimento térreo	14	10	Parte externa da edificação, recobrimento mínimo 1/3 da extensão da interface da edificação no alinhamento, no térreo e mínimo 4,00m de altura. (Vide art. 7º)
9	Implantação de jardins verticais em no mínimo 1/4 de uma fachada em imóvel vertical	-	20	Regras estabelecidas no art. 7º.
10	Implantação de arte urbana em parede ou muro da edificação	14	20	Regras estabelecidas no art. 7º.
11	Adequações do sistema de segurança e combate a incêndio**	12	12	Obrigatórias para as verticais. Regras estabelecidas no art. 8º. Dispensadas no caso de estarem em conformidade, observando as adequações necessárias à instalação da categoria de uso pleiteada no pedido.
12	Atualização dos comandos e cabines dos elevadores	-	30	Regras estabelecidas no art. 9º
13	Recuperação integral dos elevadores	-	45	Regras estabelecidas no art. 9º
14	Substituição dos elevadores	-	60	Regras estabelecidas no art. 9º

** Intervenção obrigatória para toda reabilitação em imóvel vertical.



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Pontuação - continuação

Item	Intervenção	Horizontal	Vertical	Observações
15	Atualização das instalações prediais de elétrica e telecomunicações	54	54	Regras estabelecidas no art. 9º
16	Atualização das instalações hidrossanitárias	54	54	Regras estabelecidas no art. 9º
17	Implantação de gás encanado	18	22	Gás encanado na totalidade das unidades autônomas e nas áreas comuns da edificação que exijam o abastecimento de gás. (Vide art. 9º)
18	Renovação ou recuperação da cobertura e da impermeabilização	32	8	A renovação ou recuperação das estruturas de cobertura, elementos de isolamento, telhas e a impermeabilização das lajes, vedações e reservatórios de água. (Vide art. 9º)
19	Implantação de painéis solares fotovoltaicos	16	16	Vide art. 9º
20	Implantação de reservatório de retenção ou retenção de águas pluviais ***	12	12	Obrigatória para edificações novas em lotes anexados. (Vide art. 10).
21	Incremento de unidades residenciais****	40 x (ACon/ACT)	120 x (ACon/ACT)	Regras estabelecidas no art. 11.

*** Edificações novas em lote anexado ao lote original, para enquadramento como Reabilitação Integral, deverão atender concomitantemente à pontuação mínima do Anexo I, a implantação do reservatório de retenção ou retenção previsto com volume mínimo estabelecido no "caput" do artigo 10 deste decreto;

**** Quantidade de pontos multiplicada pela razão entre a Área Convertida (ACon) e a Área Construída Total da edificação (ACT), em m². Área Convertida (ACon) é a área útil total das novas Unidades Residenciais.



PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



LC 395/2022

PLC 122/2026: Renovação da LC 395/2022 por mais três anos.

Revisão da LC 395/2022:

- Possibilidade de intervenções somente no térreo de edifícios verticais;
- Possibilidade de faseamento das obras, com soma da pontuação para enquadramento na lei;
- Possibilidade de alterações no projeto e nos prazos durante a fase de execução.

abril de 2026						
domingo	segunda-feira	terça-feira	quarta-feira	quinta-feira	sexta-feira	sábado
29	30	31	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	1	2

28

14h30 - Audiência Pública

Salão Vermelho - Paço


Início > Administração Direta > Urbanismo

Urbanismo

- Destaques
- Estrutura
- Impressos
- Notícias
- Serviços
- Sobre

- Aprova Fácil
- Audiência Pública**
- Bar Amigo da Vizinhança
- CPLC - Comissão Permanente de Aplicação da Legislação Edilícia do Município de Campinas
- Cartilha Nosso Centro
- Cartilha e Modelos para Aprovação de

Destaques

 **Central de Atendimento da Secretaria Municipal de Urbanismo**
Saiba mais



TREINAMENTO DO PROGRAMA
Construa Já
Com a sua declaração, o futuro começa agora

CLIQUE PARA ASSISTIR A GRAVAÇÃO DO TREINAMENTO:
<https://shre.ink/construaja>

AGIC ASSOCIAÇÃO COMERCIAL EMPRESARIAL DO CAMPINAS
SEMURB CAPACITA
SECRETARIA DE URBANISMO
PREFEITURA DE CAMPINAS

- Cartilha e Modelos para Aprovação de Projetos Construtivos
- Construa Já
- Consultar Loteamentos - Regularização Social - LC 492/2024
- Encontro Brasileiro de Urbanismo em Áreas Centrais

Últimas notícias

Início > Administração Direta > Urbanismo > Audiência Pública

Urbanismo

Destaques

Estrutura

Impressos

Notícias

Serviços

Sobre

Aprova Fácil

Audiência Pública

Bar Amigo da Vizinhança

CPLE - Comissão Permanente de Aplicação da Legislação Edilícia do Município de Campinas

Cartilha Nosso Centro

Cartilha e Modelos para Aprovação de Projetos Construtivos

Audiência Pública

Poluição Sonora e Extensão de Horário de Funcionamento

Alteração da LC 208/18- Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo - 28 de Setembro de 2023

Alteração da LC 208/18- Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo - 06 de Novembro de 2023

Alteração da LC 208/18- Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo - EIV - 21 de Março de 2025

Projeto de Lei do Alvará de Uso / Certificado de Licenciamento Integrado (CLI) - 16 de Abril de 2025

Projeto de Lei para Licenciamento Autodeclaratório de Execução de Obras - 04 de junho de 2025 - FASE ATUAL: Publicada

Alteração da Lei Complementar nº 395/2022 (Retrofit)



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



LC 440/2023

POLÍGONO PRIORITÁRIO DE INTERVENÇÃO NA ÁREA CENTRAL



Procentro

- alíquotas reduzidas de ISSQN para 90 atividades de prestação de serviços para empresas instaladas ou que venham a se instalar no Centro, pelo prazo de 10 anos.
- 19 incentivos fiscais concedidos e 1 em análise

Obrigado!

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL

NOSSO CENTRO



PREFEITURA DE
CAMPINAS