



SECRETARIA DE
URBANISMO

SECRETARIA DE
**PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO URBANO**

SECRETARIA DE
FINANÇAS



PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Regras da Audiência Pública - 28/04/2026

Decreto Municipal nº 17.827/2012 e Lei Orgânica do Município

Procedimentos:

14h30 – Início da Audiência

14h30 - 14h45 – Leitura do Regimento da Audiência e Formação da Mesa de Trabalho

14h45 - 15h – Abertura – Secretária SEMURB e Palavra da Mesa de Trabalho

15h - 15h30 – Exposição e Apresentação do Projeto (equipe técnica)

15h30 – 17h – Questionamentos e Respostas

17h – Encerramento da Audiência

Questionamentos serão realizados via inscrição, em formulário específico

Em razão da necessidade de análise técnica pormenorizada ou de inscrições em excesso de participantes, bem como a necessidade de se observar o horário previsto para término da audiência, poder-se-á deixar de responder verbalmente algumas questões, podendo ser encaminhadas por escrito ao e-mail:

audienciapublica.semurb@campinas.sp.gov.br



Fonte: Freepik



**PROPOSTA DE MINUTA DE PROJETO
DE LEI PARA ALTERAÇÃO DA LEI
COMPLEMENTAR Nº 395/2022, QUE
ESTABELECE INCENTIVOS PARA A
REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NA
ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS**

SECRETARIA DE
FINANÇAS

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO
E URBANISMO





PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Estrutura da Lei 395/2022 e alterações propostas

Cap. I - Disposições Preliminares	arts 1 ao 4
Cap. II - Objetivos e Diretrizes	art 5
Cap. III - Regras para utilização dos Benefícios	art 6
Cap. IV - Incentivos Urbanísticos	arts 7 ao 10
Cap. V- Conversão de Uso	arts 11 ao 15
Cap. VI - Incentivos Fiscais	arts 16 ao 18
Cap. VII - Instrumentos Urbanísticos	arts 19 ao 22
Cap. VIII - Procedimentos	arts 23 ao 25
Cap. IX - Disposições Finais	arts 26 e 27
Anexo I - Área de Abrangência	

- Possibilidade de intervenções somente no térreo de edifícios verticais;
- Possibilidade de faseamento das obras, com soma da pontuação para enquadramento na lei;
- Permissão de alteração do projeto e prazos de execução da obra.

Esclarece que os benefícios fiscais:

- ficam vinculados ao imóvel (não ao proprietário);
- não são cumulativos com outros benefícios sobre o mesmo tributo (aplica-se o regime mais benéfico);
- não podem ser fruídos se o imóvel possuir débitos;
- serão cancelados se comprovada a ocorrência de fraude, dolo ou simulação.

Atualização da nomenclatura das Secretarias





PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Plano Diretor Estratégico - PDE (LC 189/2018)

Objetivos do Plano: atrair pessoas e investimentos + frear o esvaziamento de atividades econômicas diversificadas e de moradores, a degradação e o abandono de edifícios e espaços públicos.

LC 395/2022

- Polígono Prioritário;
- Incentivos Urbanísticos;
- Incentivos Fiscais;
- Procedimentos diferenciados de análise.

- Abrange 95 ha;
- Aprox.: 1.900 lotes;
- ~ 420 imóveis verticais e 1.400 horizontais.

POLÍGONO PRIORITÁRIO DE INTERVENÇÃO NA ÁREA CENTRAL



Imóveis lindeiros às vias que delimitam o polígono podem aderir



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.



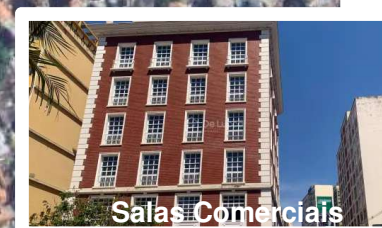
Em branco: os imóveis que passaram por atendimento



PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS

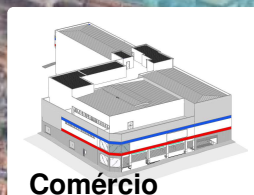
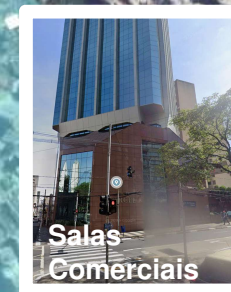


LC 395/2022



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



Renovação da vigência da LC 395/2022 - PLC 122/2026



Alteração da LC 395/2022



Ampliar a possibilidade de enquadramento para imóveis na Área Central

Objeto da Lei

ACERVO EDIFICADO

Edificações horizontais e verticais

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

Para edificações aprovadas antes da Lei 6.031/1988

Abrange mais de 90% das edificações existentes

COM VALOR HISTÓRICO

COMUM

Novas construções: vinculadas ao imóvel objeto de reabilitação

3 categorias de Reabilitação

INTEGRAL

PARCIAL

MÍNIMA

Requalificação do passeio público será obrigatória

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

Possibilidade de faseamento das obras, com soma da pontuação para enquadramento na lei.

Possibilidade de intervenções somente no térreo de edifícios verticais



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Possibilidade de intervenções somente no térreo de edifícios verticais

REDAÇÃO ATUAL

Art. 6º § 2º A reabilitação em qualquer das categorias deve abranger toda a edificação e também a requalificação do passeio público lindeiro, para aplicação desta Lei Complementar.

REDAÇÃO PROPOSTA

Art. 6º § 2º A reabilitação, em qualquer de suas categorias, deve abranger toda a edificação, **ressalvado o disposto no § 13 deste artigo**, bem como a requalificação do passeio público lindeiro, para fins de aplicação desta Lei Complementar.



Art. 6º **§ 13**. Nas edificações em que o pavimento térreo, com eventual mezanino, seja funcionalmente independente dos demais pavimentos, e nas quais exista ou venha a ser implantada fachada ativa, a reabilitação desses pavimentos poderá usufruir dos benefícios desta Lei Complementar, sendo pontuada com equivalência à reabilitação de edificação horizontal.



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Possibilidade de faseamento das obras, com soma da pontuação para enquadramento na lei.

REDAÇÃO ATUAL

Art. 6º § 9º Será permitida a utilização do regramento para reabilitação uma única vez, sendo que eventuais intervenções subsequentes deverão ser licenciadas conforme legislação vigente.

REDAÇÃO PROPOSTA

Art. 6º § 9º Será permitida a utilização do regramento para reabilitação uma única vez, **podendo o projeto ser implementado em fases, nos termos do regulamento, desde que previstas no pedido inicial e concluídas no prazo estabelecido, hipótese em que os benefícios previstos nesta Lei Complementar somente serão concedidos após a conclusão da totalidade das intervenções aprovadas, não se considerando cada fase como projeto autônomo.**

Permissão de alteração do projeto e prazos de execução da obra



Art. 6º § 14. Será permitida a alteração das características do projeto ou dos prazos de execução, dentro dos limites estabelecidos em regulamento, desde que não haja descaracterização da categoria de reabilitação, do enquadramento legal do projeto ou dos pressupostos de concessão dos incentivos.



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Esclarecimento de dúvidas na aplicação da lei

REDAÇÃO ATUAL

Art. 6º § 12. Os casos omissos poderão ser esclarecidos pela Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação.

REDAÇÃO PROPOSTA

Art. 6º § 12. As dúvidas de aplicação desta Lei Complementar poderão ser dirimidas:

- I – pela Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação, quando se tratar de incentivos urbanísticos;
- II – pelo Secretário Municipal de Finanças, quando se tratar de aspectos operacionais e procedimentais relativos aos incentivos fiscais, vedada a criação, ampliação ou extensão de benefícios não previstos nesta Lei Complementar.



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



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



REDAÇÃO PROPOSTA

Incentivos vinculados ao imóvel



Art. 16, 17 § 6º e Art. 18 § 5º Os incentivos fiscais vinculam-se ao imóvel objeto da reabilitação e aproveitam ao sujeito passivo do respectivo lançamento, independentemente de alteração superveniente da titularidade ou da sujeição passiva.

Incentivos não são cumulativos



Art. 16, 17 § 7º e Art. 18 § 6º Os incentivos fiscais relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU previstos nesta Lei Complementar não são cumulativos com outros benefícios fiscais municipais incidentes sobre o mesmo tributo, aplicando-se o regime mais benéfico.

Fruição dos benefícios fiscais x débitos tributários exigíveis



Art. 16, 17 § 8º e Art. 18 § 7º A existência de débitos tributários exigíveis relativos ao imóvel objeto da reabilitação impede a fruição dos incentivos fiscais, até sua regularização, assim considerada também a suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nos termos da legislação aplicável e do regulamento.

Cancelamento dos benefícios



Art. 16, 17 § 9º e Art. 18 § 8º Comprovada a ocorrência de dolo, fraude ou simulação, os incentivos fiscais serão cancelados, tornando-se exigíveis os tributos dispensados ou reduzidos, acrescidos de atualização monetária, juros e demais encargos previstos na legislação específica, sem prejuízo das demais cominações legais cabíveis.



REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS



Procedimentos

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

Procedimentos específicos -
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

Atualização da nomenclatura dos
órgãos que compõem a
Comissão: antes SEPLURB e agora
SEMURB + SMPDU

REDAÇÃO ATUAL

Art.23 § 1º A Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação terá caráter deliberativo e será composta, minimamente, de representantes dos departamentos de Planejamento e de Uso e Ocupação do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, podendo ser consultados outros órgãos municipais, quando necessário.

REDAÇÃO PROPOSTA

Art.23 § 1º A Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação terá caráter deliberativo e será composta, minimamente, por representantes **das Secretarias Municipais de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e de Urbanismo**, podendo ser consultados outros órgãos e entidades da Administração Pública, na forma do regulamento.

Obrigado!

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL

NOSSO CENTRO

CONTATOS:

2116-0160 – SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

2116-0943 – SECRETARIA DE URBANISMO

2116-0814 / 2116-0870 / 2116-0732 – SECRETARIA DE FINANÇAS



PREFEITURA DE
CAMPINAS