

PREFEITURA DE
CAMPINAS

SECRETARIA DE
URBANISMO

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

SECRETARIA DE
FINANÇAS



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 **URBANISMO**

SECRETARIA DE **FINANÇAS**

SECRETARIA DE **PLANEJAMENTO E DESENVOLV. URBANO**

PREFEITURA DE CAMPINAS

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS

Estrutura da Lei 395/2022 e alterações propostas

Cap. I - Disposições Preliminares	arts 1 ao 4	• Ampliação da área de abrangência.
Cap. II - Objetivos e Diretrizes	art 5	
Cap. III - Regras para utilização dos Benefícios	art 6	• 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.
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	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.
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		• Horário especial para funcionamento das obras e regras diferenciadas para circulação e carga e descarga dos materiais de construção.

PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS

Plano Diretor Estratégico - PDE (LC 189/2018)

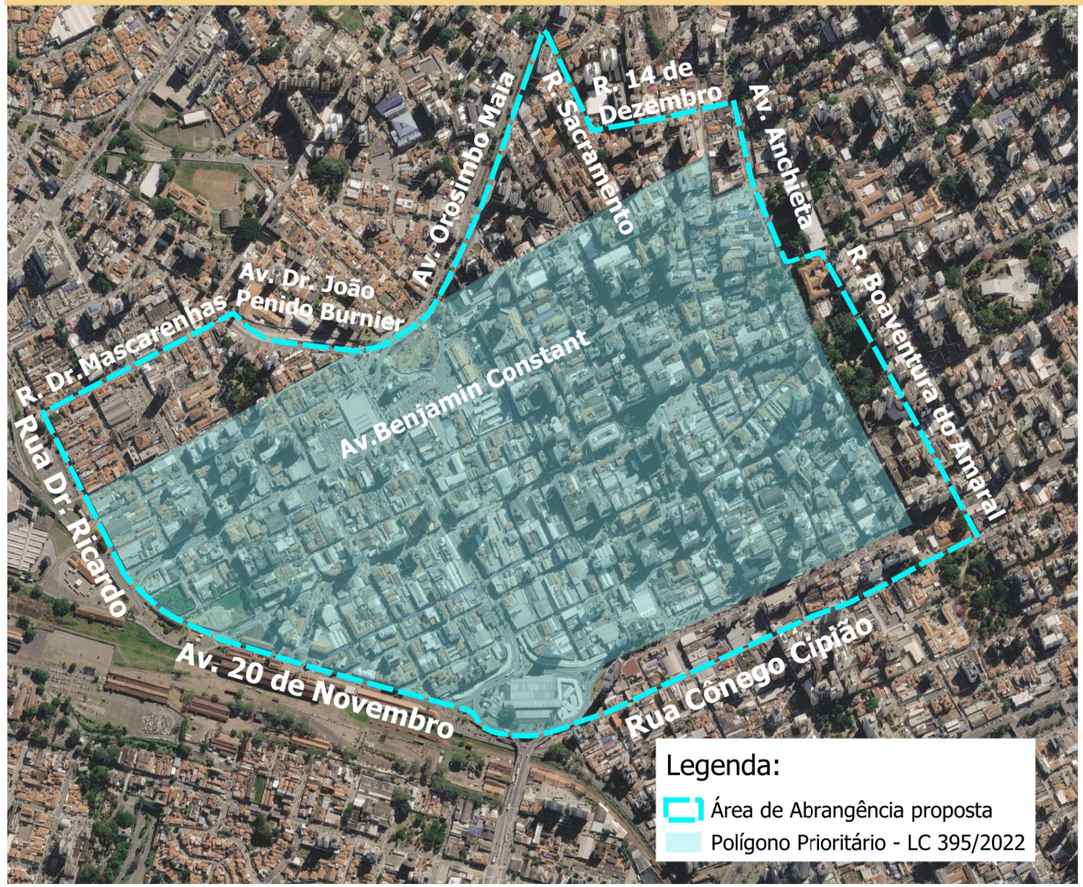
<u>Objetivos do Plano:</u> atrair pessoas e investimentos + frear o **esvaziamento de atividades** econômicas diversificadas e **de moradores,** a **degradação** e o **abandono** de edifícios e espaços públicos.

LC 395/2022

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

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

POLÍGONO PRIORITÁRIO E AMPLIAÇÃO DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA PROPOSTA



Proposta:

- Ampliação da área de abrangência;
- Maior flexibilidade para enquadramento;
- Atualização das regras para os incentivos fiscais;
- Flexibilização de horário das obras e de regras circulação de cargas.

Abrange 113 ha;

Aprox.: + 380 lotes

REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DA ÁREA CENTRAL DE CAMPINAS

LC 395/2022 - Resultados

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 - Resultados





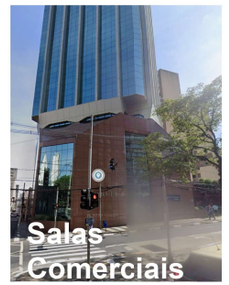




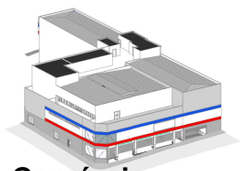
Benefícios para a cidade:

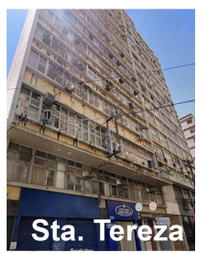
- Recuperação de imóveis;
- Mais trabalhadores no Centro;
- Melhoria das ambiências, inclusive de praças vizinhas.

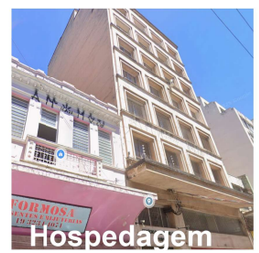












Em vermelho: imóveis em análise ou com alvará de reabilitação emitido

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
- COM VALOR HISTÓRICO
- COMUM

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

Novas construções: vinculadas ao imóvel objeto de reabilitação

Para edificações aprovadas antes da Lei 6.031/1988

Abrange mais de 90% das edificações existentes

→ Possibilidade de intervenções somente no térreo de edifícios verticais

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

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

Esclarecimento de dúvidas na aplicação da lei: Comissão de Análise ou Secretário

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

- Incentivos vinculados ao imóvel
- Incentivos não são cumulativos
- Fruição dos benefícios fiscais x débitos tributários exigíveis
- Cancelamento dos benefícios

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