CORREIO POPULAR
Publicado em 23/09/2023 - 05:53

Lei que concede benefícios fiscais e urbanísticos atrai primeiros interessados

Fotos: Rodrigo Zanotto

Um dos projetos já protocolados prevê a reabilitação de um prédio localizado na região do Largo do Rosário (foto); a Prefeitura divulgou apenas informações preliminares até o momento, mas ele está desocupado e passará por troca de elevadores e das redes elétricas e hidráulicas, entre outras modificações

LEI DE INCENTIVOS

Prefeitura recebe dois projetos para a revitalização de imóveis do Centro

Um terceiro ainda está em fase final de elaboração; primeiros interessados devem receber alvará para início das obras em até três meses

Eliane Santos
eliane.santos@rac.com.br

A Prefeitura divulgou que 21 consultas foram feitas, sendo que duas já se transformaram em projetos, para buscar os benefícios da lei de incentivos urbanísticos e fiscais que visa à reabilitação de imóveis no Centro de Campinas. Ainda há um terceiro projeto em fase final de elaboração. Esses números foram atingidos quatro meses após a regulamentação da lei, que é uma das medidas que compõem o "Nosso Centro", que concentra as ações do Plano de Requalificação da Área Central (PRAC).

Secretário vê número de consultas, 21, dentro do esperado

Para o secretário municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Marcelo Coluccini, o número de intenções está dentro do esperado. "Acreditamos que mais projetos devam ser protocolados em breve por conta do número de interessados que foram atendidos e estão em contato com nossa equipe. Há toda uma fase de projeto que demanda tempo, passando pela contratação de arquiteto, cotações e até pesquisas de mercado", disse, acrescentando que, no caso desses dois projetos, os alvarás de obras estão previstos para serem emitidos nos próximos 60 ou 90 dias.

Por estarem ainda em fase de análise de enquadramento na legislação urbanística, e para a definição da aplicação das isenções de impostos e taxas municipais, as informações divulgadas pela Prefeitura sobre os projetos em andamento são genéricas. A informação é que são dois edifícios comerciais - um térreo e um de sete andares. Esse último tem 3,7 mil metros quadrados e está localizado na região do Largo do Rosário, segundo informações preliminares. Ele está desocupado e deve ter a troca de elevadores e das redes elétrica e hidráulica, entre outras reformas e atualizações, além da instalação do sistema de combate a incêndio.

Coluccini revelou que um dos empreendimentos era classificado como "monousuários" - quando o imóvel tem apenas um locatário – e, pela proposta apresentada pelo empreendedor, passará a ser multidimensional, ou seja, várias unidades serão colocadas para locação. O outro prédio comercial, térreo, fica nas proximidades das ruas Luzitana e Conceição. Ele tem uma parte utilizada como estacionamento e ainda está tendo a sua redefinição analisada pelo proprietário.

"Os projetos se referem a dois prédios que estavam um pouco degradados e agora vão passar por uma redefinição. Uma particularidade interessante é que um deles era esse prédio monousuários. E agora, nessas revitalizações que estão sendo propostas, terá várias unidades para locações. Isso acaba atraindo mais gente para o Centro", disse.

As duas edificações não são bens tombados, o que dispensa análise do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas (Condepacc), e ficam no quadrilátero central abrangido pela legislação (polígono formado pela Rua Marechal Deodoro; Avenida Anchieta/Rua Irmã Serafina; Avenida Moraes Sales; Praça Floriano Peixoto e Rua Dr. Ricardo).

De acordo com o secretário, apenas na questão de incentivo urbanístico, a Prefeitura mapeou 60 imóveis que podem ser beneficiados diretamente. "Se levarmos em consideração os outros benefícios fiscais englobados, esse número ultrapassa 100", afirmou referindo-se a instalação de novas construções na área central. "O objetivo é estimular moradores e comerciantes a revitalizarem seus imóveis (prédios e casas), contribuindo para modernização de negócios, atração de mais pessoas para residir no Centro e também novos empreendimentos", acrescentou.

Coluccini analisou que o interesse dos proprietários e empreendedores sinaliza que a Prefeitura está na direção certa quando o assunto é revitalização da área central. Ele lembrou que o programa Nosso Centro conta ainda com obras de cunho municipal, como a reforma do Mercado Municipal, o Mercadão, do Pátio da Estação Ferroviária, onde se encontra o Prédio do Relógio, e a modernização da Campos Sales. "Todas essas atividades já estão mudando a característica do Centro. Eu acredito que a partir do ano que vem, a partir de janeiro, fevereiro, teremos um Centro começando a mudar."

A lei de reabilitação beneficia imóveis em uma área da região central de 95 hectares. O polígono de abrangência possui cerca de 1.900 lotes, onde ficam 429 imóveis verticais e 1.400 horizontais. Segundo estimativa da Prefeitura, 90% deles são edificações aprovadas antes de 1988 e se enquadram na legislação. Os incentivos fiscais variam conforme as categorias e incluem dispensa do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e isenção de taxas de licenciamento urbanístico de obras. Os incentivos fiscais vão de isenção do IPTU durante a obra e alíquota progressiva posterior, que pode chegar a 11 anos, redução de 5% para 2% da alíquota do ISSQN para serviços de construção civil, isenção de ITBI para obra e transferências iniciais.

De acordo com o secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Marcelo Coluccini, a Prefeitura mapeou mais de 100 imóveis na região central que podem se beneficiar dos incentivos fiscais e urbanísticos

A LEI

O decreto que regulamenta a lei complementar sobre incentivos urbanísticos e fiscais para a reabilitação de imóveis no centro de Campinas foi publicado no Diário Oficial do Município no dia 11 de maio. A regulamentação define os incentivos, além dos procedimentos de análise das obras que se encaixem nos critérios da lei - que integra o Programa de Requalificação da Área Central (PRAC), o "Nosso Centro", que envolve várias secretarias e órgãos municipais. A lei buscou referências nacionais em outras metrópoles, como São Paulo, Recife e Belo Horizonte. Para análise dos projetos, o decreto instituiu a Comissão Técnica de Análises Específicas de Projetos de Reabilitação que será composta por servidores da Seplurb. São três categorias de reabilitação de imóveis: integral, parcial e mínima.

Para fazer parte do programa de reabilitação de edificações do "Nosso Centro", que concentra ações do Plano de Requalificação da Área Central (PRAC), o passo inicial é a apresentação do projeto de reforma para análise da Secretaria Municipal de Planejamento. Material sobre a legislação, as regras e os documentos necessários para as propostas estão disponíveis na página *portal.campinas.sp.gov.br/servico/reabilitacao-de-edificacoes-na-area-central-nosso-centro*.

Antes do pedido ser protocolado, o interessado pode realizar uma consulta preliminar, mediante agendamento prévio pelo telefone (19) 2116-0160, das 9h30h às 12h30h e das 14h às 16h30. A consulta é opcional. O fluxo de análise, após o protocolo, segue o envio para conferência e análise técnica preliminar dos documentos protocolados; retorno ao responsável pelo projeto para complemento de documentações, se necessário; encaminhamento para manifestação das áreas na Prefeitura envolvidas na checagem dos dados do imóvel e outros itens condicionantes; análise técnica do projeto e enquadramento na categoria de incentivo; e, por fim, a publicação do deferimento e emissão do alvará para a obra de requalificação.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Correio Popular - Campinas/SP

Seção: Cidades **Caderno:** A **Pagina:** 4

Copyright © Clipclap 2025.