

# Liberados primeiros alvarás de obras beneficiadas pela 'Lei do Retrofit'



Um edifício de 13,2 mil metros localizado na Av. Dr. Moraes Salles, um dos dois com o alvará liberado, a previsão é que a requalificação do espaço aconteça em um período de 10 a 12 meses; serão trocados todos os elevadores com o objetivo de reduzir o consumo de eletricidade e garantir maior segurança para os usuários

Edimarcio A. Monteiro  
edimarcio.augusto@rac.com.br

A Prefeitura de Campinas liberou os dois primeiros alvarás para reforma de prédios com base na lei municipal de incentivos urbanísticos e fiscais para a reabilitação de edificações no Centro, conhecida como Lei do Retrofit. A autorização foi concedida para dois edifícios comerciais, um na Avenida Doutor Moraes Salles e outro na Rua General Osório, em frente ao Largo do Rosário, que receberão benefícios fiscais para a realização das obras. Os benefícios foram criados pela lei complementar nº 395, de 28 dezembro de 2022, e regulamentada pelo decreto nº 22.779, de 10 de maio deste ano.

## Edifícios ficam na Moraes Salles e na Rua General Osório

A legislação pretende estimular obras que melhorem a salubridade, acessibilidade e a interface dos imóveis com o entorno. A proposta é que isso aconteça por meio de desconto escalonado em impostos municipais de acordo com a dimensão da obra a ser executada. As isenções fiscais são oferecidas de acordo com as três categorias de intervenções para a reabilitação de imóveis: integral, parcial e mínima.

A ação faz parte do Plano de Requalificação da Área Central (PRAC) de Campinas, o "Nosso Centro", que reúne ainda iniciativas como o projeto "Viva Campos Sales" de reforma da avenida, a instalação de mobiliário urbano e decoração no calçadão da 13 de Maio, recuperação e ocupação do Pátio Ferroviário e reforma do Centro de Convivência.

Além dos dois edifícios que receberam o alvará para serem reformados, mais três projetos que poderão se beneficiar com o Retrofit estão em análise pela Prefeitura, um no Largo do Rosário, outro na Rua César Bierrebach e, por fim, o terceiro na Praça 9 de Julho.

De acordo com a secretária municipal de Urbanismo, Carolina Baracat Lazinho, a requalificação dos imóveis visa a estimular a ocupação da região central, cujo esvaziamento foi intensificado durante a pandemia de covid-19, e atrair investimentos e pessoas para trabalhar e morar no Centro.

"Várias secretarias estão desenvolvendo ações para estimular a ocupação e atrair investimentos para a região central", disse ela. Essa área é apontada pela Prefeitura como um dos três núcleos estratégicos de desenvolvimento de Campinas, que incluem também a implantação do Polo de Inovação e Desenvolvimento Sustentável (PIDS), no distrito de Barão Geraldo, e o entorno do Aeroporto Internacional de Viracopos.

**PROJETOS**  
Entre os alvarás concedidos ba-

## LEI DO RETROFIT

# Prefeitura libera primeiros alvarás para reabilitação de imóveis no Centro

Dois proprietários conseguiram a autorização para a reforma das edificações com base na lei que propicia incentivos urbanísticos e fiscais a quem aderir



Mais três projetos, que estão em análise na Prefeitura, poderão, em breve, se beneficiar com a Lei do Retrofit, um no Largo do Rosário, outro na Rua César Bierrebach (foto) e o terceiro na Praça 9 de Julho

seados na Lei do Retrofit, o projeto que prevê a maior intervenção é a reabilitação integral de um prédio de dez andares e 3,7 mil metros quadrados na Rua General Osório, em frente ao Largo do Rosário. O edifício, onde já funcionou uma agência bancária no térreo e atualmente está fechado, será modernizado para receber escritórios comerciais e de serviços. O projeto inclui reforma das partes hidráulica, elétrica, elevadores, instalações e modernização da estrutura através da reconstrução dos andares.

O outro a ser beneficiado é um edifício, de 13,2 mil metros quadrados, ocupado por escritórios na Avenida Doutor Moraes Salles. Serão trocados todos os elevadores com o objetivo de reduzir o consumo de eletricidade e garantir maior segurança para os usuários. "Eu acho o Centro um lugar muito bom. Tem prédios históricos muito bonitos, um sistema de transporte eficiente, é de fácil acesso, oferece um pouco de tudo e precisa ser

valorizado. Eu trabalho no Centro de Campinas e resolvo as coisas que preciso aqui", afirma o presidente do grupo Avanço Campinas e empresária envolvida nesse projeto, Camilla Dias. A entidade é formada por empresários da cidade e tem como objetivo contribuir com o desenvolvimento de Campinas para que o município volte a ser competitivo em relação às outras cidades do país.

A requalificação do edifício da Moraes Salles deverá ser feita no prazo de 10 a 12 meses. Ele foi enquadrado na categoria de reabilitação mínima. Nesse caso, a Prefeitura concede a isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) por um ano durante a obra e mais um ano após, bem como 50% de redução do imposto no ano seguinte. Na reabilitação parcial, são quatro anos de isenção do IPTU (dois de obra e dois pós) e alíquotas progressivas por mais dois anos. Segundo Carolina Baracat, os benefícios podem ser concedidos também para o

atualização das estruturas elétrica e hidráulica, por ser considerada como investimento em segurança. Em caso de demolição parcial do imóvel, o serviço não poderá exceder 20% da área edificada, mas será possível anexar lotes para a obra.

Os maiores benefícios são concedidos para a requalificação integral, incluindo isenção de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), 2% do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) para as obras de construção civil e isenção de IPTU por até a 11 anos. Serão três anos durante a intervenção, mais três anos após a conclusão e alíquota progressiva de cinco anos após as isenções, totalizando esse prazo.

Também há a dispensa do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a isenção de taxas de licenciamento urbanístico de obras.

**ABRANGÊNCIA**  
Podem se qualificar para obter

terísticas anteriores.

"Surgido na Europa, o retrofit tem o objetivo de revitalizar antigos edifícios, aumentando sua vida útil, por meio da incorporação de tecnologias modernas e utilização de materiais avançados", disse a arquiteta Camille Bianchi.

Em Campinas, a lei de reabilitação permite atualizar e modernizar as construções para uso comercial, residencial ou misto. As intervenções que podem ser enquadradas para obter os benefícios incluem remoção de fachadas, calçadas, portarias, troca de elevadores e adequações de segurança e contra incêndios. A reconfiguração interna de apartamentos e construções em locais de vagas de garagem, como pontos comerciais e áreas de lazer, também podem ser realizadas.

Para fazer parte do programa de reabilitação de edificações do "Nosso Centro", o passo inicial é a apresentação do projeto de reforma para análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano. Após tramitar por essa pasta, para análise inicial e adequações do projeto, o projeto segue para a Secretaria de Urbanismo acrescentou que continua fazendo reuniões com grupos imobiliários e empreendedores para divulgar a lei de incentivos para reabilitação de prédios na área central. A partir das propriedades que fazem frente a essas vias. Um dos critérios para se enquadrar na legislação é que a edificação tenha sido aprovada antes de 1988, que abrange cerca de 90% dessas construções.

O retrofit, que dá nome a lei de Campinas, é uma intervenção arquitetônica que consiste em conservar a estrutura original do edifício, acrescentando materiais e equipamentos modernos. Ele se difere substancialmente da simples restauração, que consiste na restituição do imóvel à sua condição original, ou da reforma, que visa a introdução de melhorias sem compromisso com as caracterís-

terísticas anteriores. A secretaria municipal de Urbanismo acrescentou que continua fazendo reuniões com grupos imobiliários e empreendedores para divulgar a lei de incentivos para reabilitação de prédios na área central. A partir das propriedades que fazem frente a essas vias. Um dos critérios para se enquadrar na legislação é que a edificação tenha sido aprovada antes de 1988, que abrange cerca de 90% dessas construções. Denominado "Procentro", reduz de 5% para 2% a alíquota mínima do ISSQN para 83 tipos de atividades que já estão ou se instalarão no Centro. O benefício é válido para escolas, empresas de saúde, assistência técnica, entretenimento, hospedagem, espetáculos artísticos, escritório de advocacia e outras áreas. O incentivo será por dez anos e o período para requerer vai de terça-feira (2 de janeiro de 2024) até 31 de dezembro de 2025.

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

**Seção:** Cidades **Caderno:** A **Página:** 5