

Prefeitura estuda revisar a Lei do Retrofit para atrair mais interessados



Imóvel localizado na Rua Costa Aguiar é um dos que estão com processo para aplicação da Lei do Retrofit sob análise da Prefeitura

Fotos: Kamã Ribeton

Luiz Felipe Leite
luiz.leite@mac.com.br

A Prefeitura de Campinas estuda uma possível flexibilização da Lei do Retrofit, criada em 2022 e regulamentada no ano seguinte para incentivar a revitalização de edifícios na região central, por meio de benefícios fiscais e urbanísticos. O objetivo é atrair mais interessados em aderir ao programa, que integra uma série de medidas para requalificar a região central (Plano de Requalificação da Área Central PRAC - "Nosso Centro"). Se for adiante, a ação tem apoio de profissionais da área de arquitetura e urbanismo, assim como da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Campinas (AEAEC).

Empreendedores podem requerer benefícios fiscais

A possibilidade de modificações na legislação foi anunciada pela secretária de Urbanismo de Campinas, Carolina Baracat Lazinho, em entrevista ao Correio Popular. Segundo ela, será feita uma revisão geral no sistema de pontuação, para buscar melhorias constantes e reduzir a burocracia existente, aprimorando assim a Lei do Retrofit. No entanto, ela não detalhou de que maneira essa revisão poderá ser feita, pois depende de estudo que acontecerá durante o ano de 2025.

"De repente, o custo da troca de um elevador fica muito elevado durante uma reforma, por exemplo. Então faremos uma avaliação durante o ano, para entendermos o que pode ser modificado dentro da Lei do Retrofit. O aprimoramento da legislação em outras cidades é algo que já vem acontecendo. Vamos fazer essa revisão para buscarmos melhorar e ter menos burocracia", explicou. Até o momento, quatro prédios já foram beneficiados pela lei que incentiva a recuperação de imóveis no polígono central da cidade. Três deles se enquadraram em reabilitação integral, sendo dois com obras já finalizadas, e um em reabilitação mínima, com apenas a troca de elevadores. Enquanto isso, outras quatro solicitações de projetos para reformas de imóveis no Centro estão sendo avaliadas pela Administração Municipal.

Pela Lei do Retrofit, existem três categorias de intervenções para a reabilitação de imóveis: mínima, parcial ou integral. E há critérios para o enquadramento dos projetos em cada uma das três categorias. E esse enquadramento vai depender de uma pontuação, baseada nos ti-

FLEXIBILIZAÇÃO

Urbanismo avalia mudanças na legislação do Retrofit

Intenção é ampliar o número de interessados na revitalização da região central



A legislação atinge uma área de 95 hectares, onde existem 429 edificações verticais e 1,4 mil horizontais

pos de alterações que serão realizadas, com mais pontos para mais intervenções realizadas, com consequentemente mais incentivos fiscais conforme o nível de pontuação. Por exemplo: a recuperação de fachadas e paredes externas conta 24 pontos para construções horizontais e 28 pontos para verticais. A substituição total de elevadores, por equipamentos mais modernos, conta 60 pontos para edifícios. E assim por diante. Uma reabilitação mínima é garantida com 60 a 119 pontos, enquanto a parcial só é concedida caso o número de pontos esteja entre 120 a 179 pontos. Já a reabilitação integral só vai ocorrer quando a pontuação for igual ou maior a 180.

A titular da pasta municipal disse ainda acreditar em um aumento do número de beneficiados com a legislação, independente da possibilidade de modificação das normas vigentes, considerando a expectativa geral de uma maior procura por imóveis usados ou subutilizados. "Ao mesmo tempo, vamos

continuar divulgando a legislação, para atrair mais interessados para a região central e requalificá-la".

O presidente da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Campinas (AEAEC), Paulo Sérgio Saran, elogiou a possibilidade de uma flexibilização no sistema de pontuação relativo à Lei do Retrofit. Ao mesmo tempo, ele comentou que o atual número de imóveis que aderiram à legislação (quatro, com outros quatro em avaliação) "é muito baixo". "Vejo algumas razões para essa baixa adesão. Uma delas é que os incentivos talvez não tenham sido tão atrativos. Porém, mais importante que isso, é que não é fácil revitalizar a área central de grandes cidades, como Campinas. Há uma redução na procura pelo comércio nas regiões centrais dos municípios, comparando com antigamente, em relação a locais como shoppings localizados em outras áreas. As questões envolvem a segurança pública e as complicações do trânsito são outros pontos a serem consi-

derados", comentou. A arquiteta e urbanista formada pela PUC-Campinas, Patrícia Rondini Porte, também concordou que uma possível flexibilização na Lei do Retrofit poderá ajudar a atrair mais interessados. Ela destacou, no entanto, que essas modificações precisam integrar as estruturas novas às antigas. "Cada vez que você quer preservar um imóvel com as características antigas dele, você precisa contextualizá-lo. Acho que fazer o retrofit ao invés de demolir os prédios é algo muito mais viável. Assim requalificamos o Centro e preservamos a história de Campinas".

Também arquiteta e urbanista Vanessa Bello Figueiredo, que possui doutorado em Planejamento Urbano pela Universidade de São Paulo (USP), ressaltou que a possível flexibilização na legislação em vigor é boa. Mas isso vai depender dos critérios para a aplicação das eventuais mudanças. "Temos centenas de imóveis desocupados no Centro de Campinas. A Prefeitura precisa criar uma poli-

tica para isso, do ponto de vista de moradias sociais. O uso dos imóveis para qualquer finalidade, a meu ver, é sempre bom, pois temos um estoque imobiliário muito grande em Campinas. Mas precisamos sempre lembrar de juntar as pontas das políticas públicas", encerrou. As secretarias de Urbanismo e de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Campinas analisam atualmente quatro solicitações sobre projetos para reformas de imóveis no Centro, com enquadramento em benefícios fiscais e urbanísticos previstos na Lei do Retrofit. Outros quatro prédios já foram beneficiados pela legislação que incentiva a recuperação de imóveis no polígono central da cidade.

Um dos quatro novos projetos em análise é a reforma de um edifício comercial no cruzamento entre as avenidas Anchieta e Benjamin Constant. O imóvel é tombado e já está em obras. Mas o proprietário quer ampliar as melhorias e apresentou solicitação de alvará pela Lei do Retrofit para uma nova etapa de revitalização. O segundo prédio, no número 1.091 da Rua Barão de Jaguara, deve ser reformado para se tornar moradia temporária de aluguel por aplicativo. Já os outros dois imóveis que buscam ser contemplados pela legislação de incentivos têm atualmente uso comercial e devem ser ocupados por novos empreendimentos. Um fica no número 72 da Rua César Bierrembach e o outro na Rua Doutor Costa Aguiar, no número 468.

Os quatro imóveis contemplados na Lei do Retrofit são os seguintes: um prédio de dois andares, localizado ao lado do Pátio Ferroviário na Praça 9 de Julho. É uma construção histórica de 130 anos, que abrigou o Banco Campiense e foi tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas (Condepacc) em 2016. Outro beneficiado foi o prédio que passou a abrigar o 7º Tábua de Notas de Campinas, na esquina do Largo do Rosá-

rio, no cruzamento das ruas General Osório e Barão de Jaguara. Os outros dois são um prédio comercial na Rua General Osório, em frente ao Largo do Rosário, que atualmente abriga os sete cartórios da Justiça Eleitoral em Campinas e um edifício comercial na Avenida Doutor Moraes Salles. Ele foi enquadrado na categoria de reabilitação mínima para a troca dos elevadores. O local é ocupado por escritórios e já está passando por uma readequação interna com a reforma dos andares.

Se qualificam para buscar os incentivos da Lei do Retrofit os imóveis de uma área de 95 hectares, onde ficam 429 imóveis verticais e 1,4 mil horizontais. Os benefícios aplicam-se às construções que estejam no polígono delimitado pela Rua Marechal Deodoro; Avenida Anchieta/Rua Irmã Serafina; Avenida Moraes Salles; Praça Floriano Peixoto e Rua Doutor Ricardini Constant. O imóvel é tombado e já está em obras. Mas o proprietário quer ampliar as melhorias e apresentou solicitação de alvará pela Lei do Retrofit para uma nova etapa de revitalização. O segundo prédio, no número 1.091 da Rua Barão de Jaguara, deve ser reformado para se tornar moradia temporária de aluguel por aplicativo. Já os outros dois imóveis que buscam ser contemplados pela legislação de incentivos têm atualmente uso comercial e devem ser ocupados por novos empreendimentos. Um fica no número 72 da Rua César Bierrembach e o outro na Rua Doutor Costa Aguiar, no número 468.

Os incentivos fiscais variam conforme as categorias de intervenções, sendo alguns deles a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) durante a obra e alíquota progressiva posterior, que pode chegar a 11 anos de benefício; redução de 5% para 2% da alíquota do Imposto sobre Serviços (ISSQN) para serviços de construção civil; isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para obra e transferências iniciais, entre outros.

No portal da Prefeitura de Campinas, na área da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano há uma página dedicada à Lei do Retrofit, com a legislação e informações importantes. Lá também é possível acessar a versão digital da "Cartilha do retrofit", que está disponível no site da Administração Municipal em www.campinas.sp.gov.br.

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

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