



## 1 ATA DA 3ª (TERCEIRA) ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DA 2 CIDADE/2023.

3 No dia dez do mês de novembro do ano de 2023 (dois mil e vinte e três), às 18h30  
4 (dezenove horas e trinta minutos), em segunda chamada, à Avenida Cristóvão Colombo  
5 1.900 (um mil e novecentos), bairro Algodual, Piracicaba – SP, iniciou-se a terceira  
6 Assembleia Geral Extraordinária do Conselho da Cidade de Piracicaba deste ano, com a  
7 presença dos seguintes membros do **Poder Público**: ANDREA RIBEIRO GOMES, MARIA  
8 BEATRIZ SILOTTO DIAS DE SOUZA e MARIA ANGÉLICA PAVAN IGNÁCIO, titulares, e LÍDIA  
9 ISABEL MARIA D'ARCE MARTINS, suplente, representantes da Secretaria Municipal de  
10 Habitação e Gestão Territorial (SEMUHGET); FELIPE GOMES, suplente, representante da  
11 Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente (SIMAP); EUCLIDIA MARIA BOMBO  
12 LACERDA FIORAVANTE, titular, representante da Secretaria Municipal de Assistência e  
13 Desenvolvimento Social (SMADS); GUILHERME AUGUSTO MILANEZ, suplente, representante  
14 da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana, Trânsito e Transportes (SEMUTTRAN);  
15 NANCY APARECIDA FERRUZZI THAME, titular, representante da Secretaria Municipal de  
16 Agricultura e Abastecimento (SEMA); SIDINEI ADAUTO APARECIDO ROSSI FILHO, titular,  
17 representante da Secretaria Municipal de Finanças (SEMFI); MARIA ANGÉLICA GONÇALVES  
18 DA SILVA, suplente, representante da Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Atividades  
19 Motoras (SELAM); e dos seguintes membros da **Sociedade Civil**: BARTIRA MENDES DE  
20 CAMPOS LOUZADA, titular, representante das Unidades de Planejamento Territorial.  
21 **Participou como ouvinte**: FÁTIMA CRISTINA SCARPARI. **Justificaram ausência** os seguintes  
22 membros: MAURICI LUIS SCARPARI, JOSÉ RODOLFO PENATTI e RICARDO SHIROTA. A  
23 Presidente do Conselho da Cidade, ANDREA RIBEIRO GOMES, agradeceu a presença de todos  
24 e seguindo a pauta iniciou a explanação, com apresentação no telão, do Projeto de Lei  
25 Complementar que dispõe sobre os incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de  
26 edificações, produção habitacional multifamiliar e hospedagem na Área de Intervenção  
27 Prioritária Central de Piracicaba. Eu, MARIA BEATRIZ SILOTTO DIAS DE SOUZA, ressalté que  
28 as Áreas de Intervenções Prioritárias estão indicadas na Lei Complementar nº 405/2019  
29 (quatrocentos e cinco de dois mil e dezenove), Plano Diretor de Desenvolvimento de  
30 Piracicaba, é são porções do território que necessitam de ações e projetos estratégicos do  
31 Poder Público; no caso da Área de Intervenção Prioritária Central deverão se destinar à  
32 requalificação urbanística e à reversão do processo de esvaziamento populacional. Seguindo,  
33 a Presidente continuou a explanação, cuja apresentação, a seguir, fará parte integrante  
34 desta Ata. A conselheira BARTIRA MENDES DE CAMPOS LOUZADA questionou que a taxa de  
35 permeabilidade poderia ser trocada por teto verde. Foi esclarecido que qualquer alteração  
36 na taxa de permeabilidade há necessidade de alterar o Plano Diretor; portanto, ficou  
37 acordado de seguir conforme a proposta. A conselheira propôs, também, calçada verde, mas  
38 foi esclarecido que, na área central, o fluxo de pessoas é intenso e as calçadas não  
39 comportam faixa livre em acordo com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas  
40 Técnicas. A Presidente salientou que a deterioração dos centros é uma realidade das cidades  
41 brasileiras e precisamos reverter esta situação. EUCLIDIA MARIA BOMBO LACERDA  
42 FIORAVANTE lembrou que na praça central tem em torno de 20 (vinte) moradores de rua, a  
43 sensação de haver mais pessoas é devido a distribuição de comida, mas não são moradores  
44 desta região. Salientou, também, que deve existir legislação que proíbe a venda de bebidas  
45 alcoólicas no entorno de escolas. Eu, MARIA BEATRIZ SILOTTO DIAS DE SOUZA, informei que

# CONCIDADE - Conselho da Cidade de Piracicaba



46 a SIMAP está revendo a lei de adote área. Após a apresentação e debates, a Presidente do  
 47 Conselho da Cidade, ANDREA RIBEIRO GOMES, colocou em votação o Projeto de Lei  
 48 Complementar, que foi aprovado por unanimidade. Na sequência, agradeceu a todos e deu  
 49 por encerrada a terceira Assembleia Geral Extraordinária do Conselho da Cidade, deste ano.  
 50 Eu, MARIA BEATRIZ SILOTTO DIAS DE SOUZA, lavrei a presente ata, que, após ser  
 51 apresentada a todos e aprovada, passa a ser assinada por mim e pela Presidente do  
 52 Conselho da Cidade.

53  
 54

**Conselho da Cidade de Piracicaba - Concidade**

OFÍCIO SEMURGET Nº 282/2023

Piracicaba, 08 de novembro de 2023.

Prezado(a) Conselho(a),

Concomitante à Ata para participar da 3ª Assembleia Geral Extraordinária do Conselho da Cidade (2023), a realizar em 04 de dezembro (sexta-feira, às 20h 30h) na Avenida Cristóvão Colombo, nº 1.900, bairro Algodão, Piracicaba - SP.

**FAUTA**

- Abertura;
- Apreciação do Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre os incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações, produção habitacional multifamiliar e hospedagem na Área de Intervenção Prioritária Central de Piracicaba;
- Encerramento.

**SEMURGET**

**Piracicaba**

TRABALHO SÉRIO

**LEI INCENTIVO - CENTRO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

- > CAMPINAS
- > RIBEIRÃO PRETO
- > PORTO ALEGRE
- > SÃO PAULO
- > BELO HORIZONTE
- > RIO DE JANEIRO

**PROBLEMAS**

- imóveis degradados / calçadas inadequadas
- imóveis não utilizados
- imóveis subutilizados
- esvaziamento noturno

**CONSEQUÊNCIAS**

- Imóveis ociosos
- Deterioração do Patrimônio Histórico
- Êxodo urbano
- Insegurança urbana
- Baixo aproveitamento do potencial econômico
- Desperdício de potencial construtivo
- Desvalorização imobiliária
- Forte dependência de veículos motorizados
- Exclusão social

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**

**Projeto de Lei Complementar**

**Programa de Incentivos Fiscais e Urbanísticos**

reabilitação de edificações e produção habitacional multifamiliar e hospedagem

Área de Intervenção Prioritária Central de Piracicaba

prazo de 3 anos

**ÁREA DE ABRANGÊNCIA**

**CAP. II - DOS OBJETIVOS**

**Art. 6º - Objetivos:**

- incentivar retorno da população
- priorizar HIS multifamiliar
- incentivar uso misto
- Interação edificação X espaço público
- aproveitamento da infraestrutura existente
- incentivar uso patrimônios históricos
- incentivar reabilitação de edificações degradadas /obsoletas

**CAP. I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Humanizar o espaço da cidade

**PERMEABILIDADE VISUAL**

Trabalhar

Fruir

Funções diversas

Empreender

Estudar

**FACHADA ATIVA**

Dispor objetos arquitetônicos

**CAP. I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**PERMEABILIDADE VISUAL**

Aberturas devem somar no mínimo 50% da fachada do terreno:

$a + b + c = 50\%$  área da fachada térreo

Máx 1,00 m

Min 2,00 m

**CAP. I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**FACHADA ATIVA**

térreo não residencial

interação do pavimento térreo e espaços públicos (calçadas)

5 m do alinhamento

**CAP. I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**FACHADA ATIVA**

recuo integrado - fachada ativa e logradouro público

acesso irrestrito - horário comercial

não podendo ser fechado com muros ou grades fixas, nem usado para vagas de garagem/manobra de veículos/carga e descarga/embarque e desembarque

ajardinamento - altura máxima de 0,90m - desde que não prejudique a permeabilidade visual e não configure obstáculo à circulação de pessoas

**CAP. I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**FACHADA ATIVA**

Mínimo de 50% da extensão da fachada frontal tratada como Fachada Ativa

vagas em fachada com permeabilidade visual não configuram Fachada Ativa

paredes, escadas fechadas e outros elementos construtivos que obstruem a integração: interior X exterior não caracterizam Fachada Ativa

**CAP. I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 5º Usos e tipologias:**

**residencial multifamiliar**

- HIS 1 - 0 a 3 s.m.
- HIS 2 - 3 a 7 s.m.
- HM - mais que 7 s.m.

**hospedagem**

alojamento temporário

**não residencial**

- atividade noturna
- demais atividades

**misto**

HIS/HM + comércio/serviço

Hospedagem + comércio/serviço

**CAP. III - CATEGORIAS E TIPOLOGIAS PARA UTILIZAÇÃO DOS INCENTIVOS**

**Art 7º São parâmetros qualificadores da ocupação:**

**Permeabilidade Visual**

OBRIGATÓRIO exceto Patrimônio Histórico ou viabilidade técnica desfavorável

**Fachada Ativa**

OPCIONAL

utilização deste regramento → uma única vez

parâmetros urbanísticos → atender à legislação vigente, com exceção aos parâmetros citados nesta lei

**CAP. III - CATEGORIAS E TIPOLOGIAS PARA UTILIZAÇÃO DOS INCENTIVOS**

**Art 7º São parâmetros qualificadores da ocupação:**

**Permeabilidade Visual**

OBRIGATÓRIO exceto Patrimônio Histórico ou viabilidade técnica desfavorável

**Fachada Ativa**

OPCIONAL

utilização deste regramento → uma única vez

parâmetros urbanísticos → atender à legislação vigente, com exceção aos parâmetros citados nesta lei

**CAP. III - CATEGORIAS E TIPOLOGIAS PARA UTILIZAÇÃO DOS INCENTIVOS**

**Art. 9º A reabilitação com manutenção do uso original do edifício pode ser enquadrada nas seguintes categorias:**

**REABILITAÇÃO**

- INTEGRAL**: Modernização do imóvel e dos sistemas estruturais implicando na alteração da área física.
- PARCIAL**: Ação de natureza corretiva otimizando as características funcionais e estéticas sem implicar na alteração da área física.



# CONCIDADE - Conselho da Cidade de Piracicaba



**REABILITAÇÃO INTEGRAL**

- REFORMA DE AMPLIAÇÃO OU DEMOLIÇÃO
- REFORMA ESTRUTURAL
- IMPLANTAÇÃO DE PERMEABILIDADE VISUAL

**REABILITAÇÃO PARCIAL**

- REFORMA DE AMPLIAÇÃO OU DEMOLIÇÃO
- REFORMA ESTRUTURAL
- IMPLANTAÇÃO DE PERMEABILIDADE VISUAL

**REABILITAÇÃO RETROFIT**

- REFORMA DE AMPLIAÇÃO OU DEMOLIÇÃO
- REFORMA ESTRUTURAL
- IMPLANTAÇÃO DE PERMEABILIDADE VISUAL

**REABILITAÇÃO**

- REFORMA
  - Fachada
  - Telhado ou cobertura
  - Interior
  - Área externa
- Implantação
  - Gás encanado;
  - Painéis solares fotovoltaicos;
  - Reservatórios de detenção ou retenção de águas pluviais;

**REABILITAÇÃO**

- Instalação
  - Hidráulica
  - Hidrossanitária
  - Telecomunicação
- Substituição total das esquadrias
- Adequação de sistema de segurança e combate a incêndio
- Recuperação ou substituição dos elevadores

**CATEGORIAS**

**TIPOLOGIAS**

I - HIS 1 - 0 a 3 s.m.    II - HIS 2 - 3 a 7 s.m.

§2º As áreas que forem delimitadas para HIS serão incorporadas na Zona Especial de Interesse Social do tipo 2 - ZEIS 2, para os empreendimentos que sejam promovidos e implantados pela iniciativa privada, da LC 405/2019, por meio de Lei Complementar Específica.

**Art. 10. A reabilitação com alteração do uso original do edifício, enquadra-se como reabilitação tipo retrofit**

aproveitar a estrutura existente, dando-lhes nova função para uso residencial multifamiliar, multifamiliar misto ou hospedagem.

**Parágrafo único.** Edificações com alteração de uso para residencial multifamiliar com ou sem uso misto, deverão destinar no mínimo 60% (sessenta por cento) da área construída útil do novo empreendimento às unidades residenciais.

**Art. 13 Os parâmetros urbanísticos ZEIS 2, conforme LC 421/2020:**

Lote ≥ 175 m<sup>2</sup>  
 Taxa de Ocupação (TO) ≤ 80%;  
 Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas) = 1,0;  
 Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) = 0;  
 Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMáx) = 4,0;  
 Taxa de Permeabilidade (TP) ≥ 10%.

Agentes promotores de Habitação de Interesse Social

**Administração Pública Direta    Entidades/empresas**

Os agentes produtores de HIS deverão destinar as unidades para população com renda familiar até 7 s.m.

**Art. 15 Fica permitida a aprovação de Habitação Multifamiliar (HM), na área delimitada, que serão objeto de incentivos urbanísticos e fiscais;**

**HM - mais que 7 s.m.**

**Art. 17 Fica permitida a aprovação de estabelecimentos de hospedagem, cujo objetivo é a prestação de serviços de alojamento temporário, de frequência individual e/ou compartilhada.**

**Parágrafo único:** poderão ser provenientes de:

**REABILITAÇÃO    RETROFIT    NOVOS EDIFÍCIOS**

**Art. 18 Fica permitida a aprovação de estabelecimentos comerciais com atividades relacionadas ao consumo no local de alimentos e bebidas, atividades culturais ou atividades afins com uso noturno e ou aos finais de semana.**

**Parágrafo único.** Imóveis comerciais no entorno das Praças:

- José Bonifácio e da Catedral Dom Ernesto de Paula,
- Tibiriza,
- General Carlos Machado Bittencourt,
- Largo da Santa Cruz,
- Miguel Archanjo Benício de Assumpção Dutra,
- Alfredo Cardoso,
- e na área do Complexo da R. do Porto, Av. Beira Rio e R. Luiz de Queiroz.

**Art. 19 incentivos urbanísticos e/ou fiscais**

objetivo reduzir os custos associados aos investimentos privados, estimulando assim o desenvolvimento socioeconômico, para imóveis localizados na área delimitada por esta lei complementar.

**Art. 20 Dos incentivos urbanísticos, ficam estabelecidos os seguintes:**

I. **Acessibilidade** - a construção de áreas destinadas à acessibilidade e à melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação após considerada:

- a) não computável para cálculo do CA e não será considerada como alteração de volumetria;
- b) não computável na Área Construída Total nem na TO;
- c) ocupar áreas livres do lote, inclusive além dos recuos estabelecidos, desde que sejam respeitadas as áreas mínimas de iluminação e ventilação das edificações conforme previsto nas normas vigentes.

§1º Fica excluídas do incentivo previsto no inciso II do caput deste artigo as áreas de armazenamento e guarda de bens móveis.

§2º Fica excluídas das áreas de armazenamento e guarda de bens móveis as áreas de armazenamento e guarda de bens móveis.

§4º Multifamiliar ou hospedagem mínimo 60% área útil

§5º Fachada ativa com permeabilidade visual

**Art. 21 Dos incentivos de isenção de impostos municipais, ficam estabelecidos os seguintes:**

**IPTU** Isenção durante a obra - Alvará de Construção ao Visto de Conclusão (1 a 3 anos)  
 Redução de 50% da alíquota a partir do Visto de Construção (1 a 5 anos)

**ISS** Isenção para HIS I (0 a 3 s.m)  
 ISS de 2% a 4%

**ITBI** Isenção na primeira transmissão

**TAXA DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO** Estabelecimentos com uso noturno e aos finais de semana

**I) Isenção de IPTU durante obra;**

**II) Redução de IPTU pós-obra:** redução de 50% de IPTU pós Visto de Conclusão por:

- a) 1 ano;
- b) 2 anos.

**III) O Imposto Sobre Serviços (ISS), passa a ser:**

- a) 2%;
- b) 3%;
- c) 4%;

**IV) Isenção da taxa de instalação e funcionamento, apenas para estabelecimentos com uso noturno e aos finais de semana.**

**Art. 22 e 23 Os critérios de enquadramento para concessão de isenção/redução de impostos municipais a título de incentivo:**

**Reabilitação Geral** (reabilitação de edifícios com manutenção do uso original)

**Empreendimentos multifamiliares** (Retrofit ou Novos Edifícios, para uso habitacional multifamiliar ou multifamiliar misto)

**ANEXO III**

**ANEXO IV**

**ANEXO III - CRITÉRIOS REQUALIFICAÇÃO GERAL**

**ANEXO III - CRITÉRIOS REQUALIFICAÇÃO GERAL**

TABELA SÍNTESE DOS INCENTIVOS - REABILITAÇÃO GERAL		FISCAIS		URBANÍSTICOS (art. 23)			
CATEGORIA	USO	I (IPTU)	II (IPTU)	III (ISS)	IV (taxa)	I	IV
Reabilitação Integral	todos, exceto indústrias	1 ano	2 anos	3%	N/A	sim	N/A
Reabilitação Parcial	todos, exceto indústrias	1 ano	2 anos	4%	N/A	sim	N/A
Reabilitação Integral	uso noturno/hospedagem	2 anos	2 anos	2%	sim	sim	sim
Reabilitação Parcial	uso noturno/hospedagem	1 ano	2 anos	3%	sim	sim	sim



**ANEXO IV - CRITÉRIOS RETROFIT E NOVOS EDIFÍCIOS**

**I. Isenção de IPTU durante obra**  
a) até 1 ano; b) até 2 anos; c) até 3 anos;

**II. Isenção de Imposto Sobre Serviços (ISS)** HIS 1 (0 a 3 s.m.)

**III. ISS passa a ser:**  
a) 2%; b) 3%; c) 4%;

**IV. Isenção de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na primeira transmissão;**

**V. Redução de IPTU pós-obra:** (redução 50% IPTU) por:  
a) 1 (um) ano; b) 2 (dois) anos; c) 3 (três) anos; d) 5 (cinco) anos;

**VI. Isenção da taxa de instalação e funcionamento, apenas para estabelecimentos com uso noturno e aos finais de semana.**

**ANEXO IV - CRITÉRIOS RETROFIT E NOVOS EDIFÍCIOS**

**TABELA SÍNTESE DOS INCENTIVOS HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

CATEGORIA	USO	TIPOLOGIA	INCENTIVOS FISCAIS					INCENTIVOS URBANÍSTICOS (M <sup>2</sup> S <sup>2</sup> )				
			I	II	III*	IV	V	VI*	I	II	III	IV*
Retrofit		HIS 0 a 3	3	sim	N/A	sim	5	sim	sim	sim	sim	sim
Retrofit		HIS 3 a 7	2	N/A	3%	sim	3	sim	sim	sim	sim	sim
Novos edifícios	HAB. MULTI COM OU SEM USO MISTO	HIS 0 a 3	3	N/A	4%	N/A	2	sim	sim	sim	sim	sim
Novos edifícios		HIS 3 a 7	2	sim	3%	sim	3	sim	3	N/A	sim	sim
Novos edifícios	HAB. HOSPEDAGEM	1	N/A	4%	N/A	1	sim	N/A	sim	sim	sim	sim

**N/A = Incentivo Não aplicável.**  
 \* Para os empreendimentos mistos que formarem Fachada Ativa e/ou Permeabilidade Visual, no incentivo referente a este inciso, será concedido mais 1% (um por cento) de desconto no ISS da obra.  
 O incentivo referente a esta inciso é previsto apenas para empreendimentos mistos que formem Fachada Ativa com Permeabilidade Visual.  
 \* Apenas para edifício de uso misto.  
 \* Aplicado apenas a edifícios com atividade noturna.

**CAP. IV - DOS INCENTIVOS**

**Art. 23 - Retrofit ou Novos Edifícios - habitacional multifamiliar/misto**

§ 1º A isenção de que trata o caput deste artigo será concedida sob condição resolutória, que se caracteriza pela conclusão da reabilitação ou execução de empreendimento de HIS e **emissão do respectivo ato administrativo que a ateste.**

§ 2º Não verificado o implemento da condição resolutória nos termos do §2º deste artigo, tornar-se-ão devidos os impostos, atualizados nos termos de suas legislações específicas de regência.

**Art. 24** Serão dispensadas da cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso as edificações reabilitadas ou empreendimento de HIS na área de abrangência.

**CAP. VI - DA COMISSÃO TÉCNICA DE INTERVENÇÃO CENTRAL**

**Art. 25** Fica criada a Comissão Técnica de Intervenção Central

**CTIC**

SEMUHGET SEMOZEL SEMUTTRAN SEMAE CODEPAC

- Prestar orientações ao interessados em aderir ao programa
- Analisar propostas e soluções
- Dirimir dúvidas na aplicação desta lei

**Delineação das Áreas de Incentivo - Anexo I**

Novo documento: 20190901\_00001\_0111

**SEMURGET** Piracicaba **TRABALHO SÉRIO**

55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62

**MARIA BEATRIZ SILOTTO DIAS DE SOUZA**  
1º Secretária - ConCidade

**ANDREA RIBEIRO GOMES**  
Presidente - ConCidade