



**PREFEITURA DE
CAMPINAS**
A FORÇA DA INOVAÇÃO

WORKSHOP EHis-COHAB

Lei Complementar 184/2017



Principais Pontos

- Autonomia da COHAB na gestão e implantação de EHIS no Município de Campinas;
- **Tramitação prioritária e preferencial** perante os órgãos municipais e licenciadores;
- Regime de parceria na produção de EHIS;
- **Prazo de aprovação do projeto de 90 dias (prorrogável por mais 90 dias);**
- Possibilidade de **aumento do coeficiente de aproveitamento;**
- Uso misto para comércios, serviços e institucionais;

Principais Pontos

- Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
- **Padronização dos parâmetros para as contrapartidas** de aprovação de empreendimentos;
- Isenções de procolado;
- Implantação do **EHIS em todo o perímetro urbano**, exceto quando o zoneamento não permitir (exemplo: zona industrial).

Classificação das faixas

- **EHIS COHAB/ Tipo 01**

Renda mensal até **03 (três) salários mínimos.**

- **EHIS COHAB/ Tipo 02**

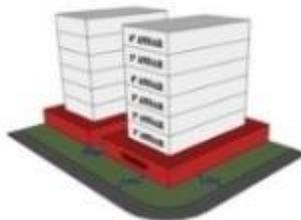
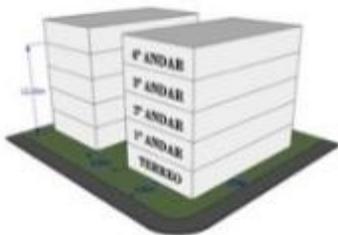
Renda mensal superior a **03 (três) até 06 (seis) salários mínimos;**

- **EHIS COHAB/ Tipo 03**

Renda mensal superior a **06 (seis) até 10 (dez) salários mínimos;**

Unidades Verticais comparativo

LEI COMPLEMENTAR 184/2017

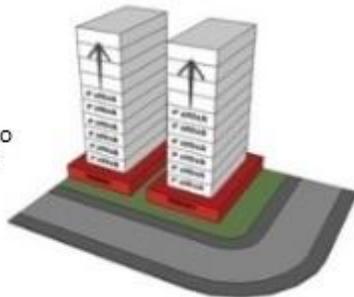


GRUPO A

- Número máximo de 8 pavimentos sendo, subsolo, térreo + 6 andares
- Uso Misto
- Área máxima da unidade de 80m²
- Coeficiente de aproveitamento = 1

LEI 10.410/00

- Limitação de altura
- Limitação de pavimento térreo
- Terreno máximo de 10 mil m²



GRUPO B

- Número máximo de pavimentos de acordo com a zona incidente
- Uso Misto
- Área máxima da unidade 80m²

* Possibilidade de empreender em gleba (não sujeita a qualquer diretriz urbanística): até 5.000 m² com os mesmos parâmetros de lote; e até 20.000 m² os parâmetros serão de 0,6 daqueles definidos para lotes

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

- Os empreendimentos enquadrados como EHIS-COHAB que tenham acima de 200 U.H. deverão ser submetidos obrigatoriamente à viabilidade técnica e socioeconômica mediante a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, que serão analisados pela Secretaria Municipal de Habitação e demais secretarias municipais competentes.
- O EIV/RIV deverá contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento na qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança imediata, **resultando no TAC (Termo de Acordo e Compromisso)** com o Município de Campinas.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

- O CCO (Certificado de Conclusão de Obra), conhecido como HABITE-SE, fica condicionado ao cumprimento do TAC.
- É importante ressaltar que mesmo nos projetos com menos de 200 U.H. pode ser exigido EIV pela Secretaria de Habitação, quando forem constatados outros empreendimentos ao redor que impactem na região.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Mitigação do impacto do empreendimento para Município (TAC)

EHIS-COHAB	EMPREENDIMENTOS COM ATÉ 200 U.H.	EMPREENDIMENTOS ACIMA DE 200 U.H.
TIPO 1	DISPENSADO EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV com limite de 5% do custo global da obra.
TIPO 2	DISPENSADO EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV com mínimo de 2% e máximo de 5% do custo global da obra.
TIPO 3	DISPENSADO EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV com mínimo de 3% e máximo de 5% do custo global da obra.

Contrapartida física para a Cohab

A contrapartida física deverá ser doado a COHAB mediante “Termo de Compromisso” em unidades acabadas ou lotes urbanizados.

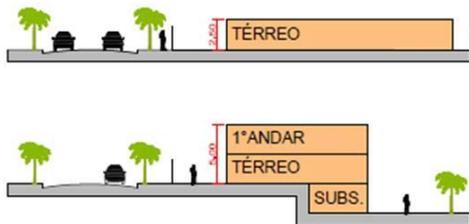
EHIS-COHAB	CONTRAPARTIDA FÍSICA	CONTRAPARTIDA FÍSICA COM ACRÉSCIMO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (+1)
TIPO 1	DISPENSADO	DISPENSADO
TIPO 2/TIPO3	2% do total de unidades habitacionais acabadas ¹ ou lotes urbanizados ² previstos no projeto* a serem transferidos para a COHAB-Campinas.	3% do total de unidades habitacionais acabadas ¹ ou lotes urbanizados ² previstos no projeto* a serem transferidos para a COHAB-Campinas.

Uso Misto

- Até 15% das unidades podem ser reservadas para COMERCIAL, SERVIÇOS, INSTITUCIONAL - E poderão ocupar qualquer pavimento, mediante acesso independente.
- As áreas construídas destinadas aos usos citados, em qualquer pavimento, serão excluídas do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 15% (quinze por cento) da área total construída destinada ao uso habitacional

Parâmetros construtivos

Unifamiliar Horizontal



- Coeficiente de Aproveitamento 1
- Taxa Máxima de Ocupação 80%
- Área Permeável 10%
- Número Máximo de pavimento igual a 2, podendo ter até + 1 motivado por desnível acentuado de até 25% da área do lote

Multifamiliar Horizontal



- Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 1
- Taxa Máxima de Ocupação 80%
- Área Permeável 10%
- Número Máximo de pavimento igual a 2, podendo ter até + 1 motivado por desnível acentuado, a até 25% da área do lote
- Número Máximo de unidades área do terreno / 126m²
- Térreo + 1º Pavimento

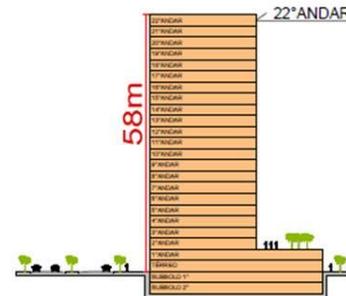
Parâmetros construtivos

Multifamiliar Vertical / Grupo A



- Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 1 podendo chegar a 2
- Pode até 15% de Comércio
- Ocupação Térreo (TE) de 0,75
- Ocupação Torre (TO) de 0,50
- Ocupação Primeiro Pav. de 0,75 desde que seja comércio, serviço, estacionamento ou lazer
- Área Máxima da unidade 80m²
- 8 Pavimentos sendo:
 - 1°Subsolo + Térreo + 6 Andares

Multifamiliar Vertical / Grupo B



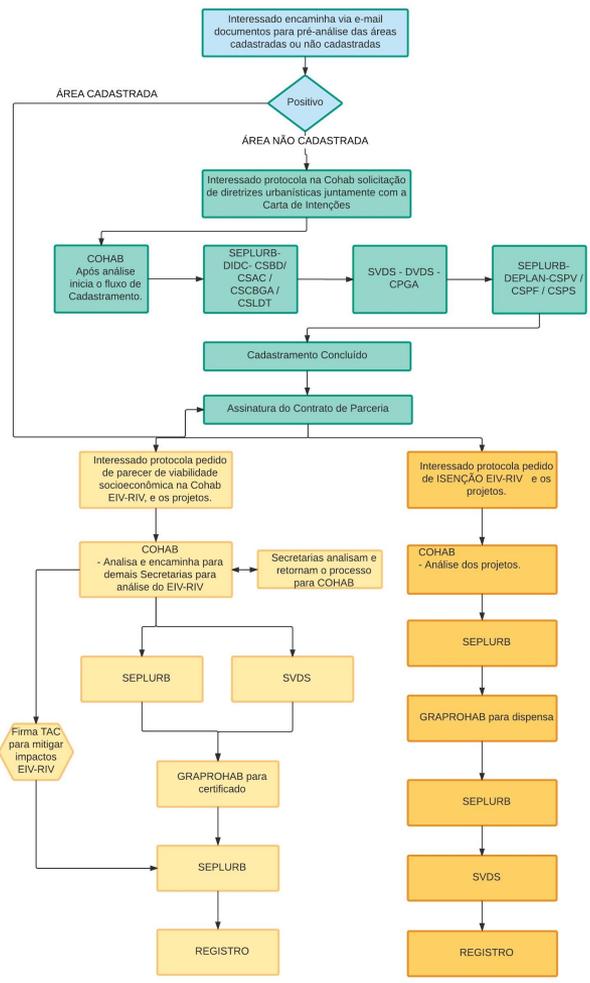
- Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 1 podendo chegar a 2 com contrapartida física
- Até 15% de Comércio ou institucional não entra no CA
- Ocupação Térreo (TE) de 0,75
- Ocupação Torre (TO) de 0,50
- Ocupação Primeiro Pav. de 0,75 desde que seja comércio, serviço, estacionamento ou lazer
- Área Máxima da unidade 80m²

Pré-análise

- Para iniciar o processo, é necessário que antes do projeto ser protocolado, seja feita uma pré-análise da área.
- Essa análise é realizada pela SEPLURB (Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano) e pelo SVDS (Secretaria do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável) em conjunto com a COHAB.
- Após constatado a viabilidade técnica será realizada reunião comercial com o empreendedor para a possibilidade de parceria.

Início do Processo

- Após confirmada a viabilidade, inicia-se o fluxo condizente com a necessidade que pode ser de:
 - Cadastramento;
 - Aprovação de projetos com EIV-RIV;
 - Aprovação de Projetos com dispensa de EIV-RIV.



Informações

- Todas as informações necessárias ao empreendedor estarão no site da COHAB, no link:
 - <http://www.cohabcp.com.br/ehiscohab/ehiscohab.html>
- Dúvidas e documentação, através do e-mail: ehis@cohabcp.com.br
- Equipe Técnica COHAB: (19) 3119-9503