



PROGRAMA NOSSO CENTRO

Alexandre José da Silva
Eliza Augusta Berto Gimenez
Ester Ishikawa Real
Maria Jose Dalla Bernardina
Marli Lima Xavier

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome do Programa/Projeto:

Nosso Centro

Data de Implementação do Programa:

Dezembro de 2022

Localização:

Campinas - São Paulo

População do Município:

1.139.047 (IBGE 2022)

Instituição:

Prefeitura Municipal de Campinas - Secretaria Municipal de Urbanismo, Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Finanças.



2. DESCRIÇÃO DO PROGRAMA NOSSO CENTRO

2.1. Contexto

As regiões centrais das cidades foram quase sempre o lugar do início da ocupação de um território com posterior urbanização. São lugares antigos que necessitam permanente remodelação, sobretudo, quando passam a apresentar 50% das moradias com apenas 1 morador e 32% com 2 moradores, a despeito de toda infraestrutura urbana já incorporada ali.. Esse é o perfil de ocupação de imóveis no centro da cidade de Campinas, mesmo depois da última revitalização de uma das suas avenidas centrais, concluída em 2016.

A Avenida Francisco Glicério recebeu esse nome em 1889 em homenagem a um campineiro que contribuiu para a implantação da República do Brasil. Antes se chamava Rua do Rosário, pois passava em frente à igreja de mesmo nome, seguiu sendo remodelada ao longo do tempo. Em 1956, um plano de urbanização previu que a Francisco Glicério precisaria ser alargada e, para isso, a Igreja do Rosário foi demolida e reconstruída no bairro Jardim Chapadão. A avenida era de paralelepípedo até 1970, quando foi asfaltada.

Passadas quase quatro décadas e meia do asfaltamento da Avenida, a partir de um diagnóstico feito da região central de Campinas pela Arquiteta Maria Rita Amoroso, constatou-se a falta de segurança noturna, a circulação permanente de adictos de drogas e prostituição, as condições ruins dos equipamentos urbanos e dos edifícios históricos. Abriu-se então um caminho para uma proposta de ocupação ordenada do centro de Campinas. Em setembro de 2014 a Prefeitura de Campinas lançou um projeto de revitalização da Avenida Francisco Glicério.

Esse projeto de revitalização, assinado pela própria Arquiteta Maria Rita Amoroso, teve apoio da Secretaria de Cultura e Secretaria de Desenvolvimento Econômico Social e Turismo, juntamente com vários segmentos da sociedade, como o IAB-Campinas, SINDUSCON-SP e ABCP, além da CPFL, EMDEC, SANASA, SETEC e Comgás. O objetivo era valorizar o Centro, revitalizar o patrimônio cultural e arquitetônico, resgatar a convivência e impulsionar a economia e a habitação na região.

As obras foram custeadas pela Prefeitura, por meio de acordos de compensação com empresas ou Termos de Ajustamentos de Condutas (TACs), e pelas empresas e associações participantes. O investimento total foi de R\$33 milhões, sendo R\$6 milhões da Prefeitura e o restante dividido entre CPFL (R\$12,3 milhões), SANASA (R\$4,6 milhões) e empresas de telefonia (R\$10 milhões). As obras tiveram início em fevereiro de 2015, e foram concluídas em junho de 2016.

Durante as obras da Avenida Francisco Glicério, apesar de terem sido realizadas por etapas, quadra a quadra, o comércio local foi impactado, principalmente por causa do pó e

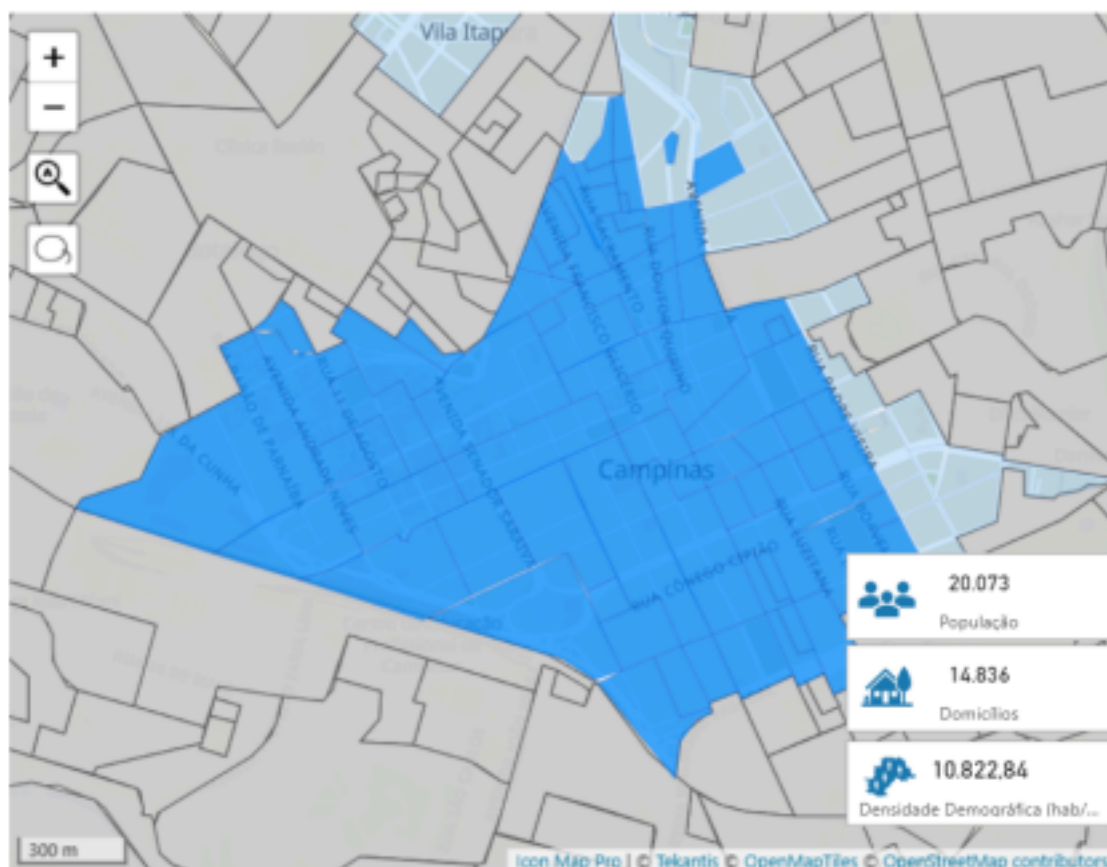
da diminuição do trânsito de pessoas nas áreas afetadas pelas obras. Com o término das obras, o comércio voltou bem otimista com o retorno do movimento de pedestres na região.

Em consequência da pandemia do Covid-19, contudo, mais de 290 lojas foram fechadas (CBN Campinas 2020) permanentemente na 1ª fase do lockdown no Centro Expandido de Campinas, incluindo empresas que possuíam tradição de mais de 40 anos na cidade, o que ocasionou, também, uma queda no faturamento do comércio em Campinas como um todo, que, de 2020 para 2021, caiu 9,98% (InvestSP, 2023).

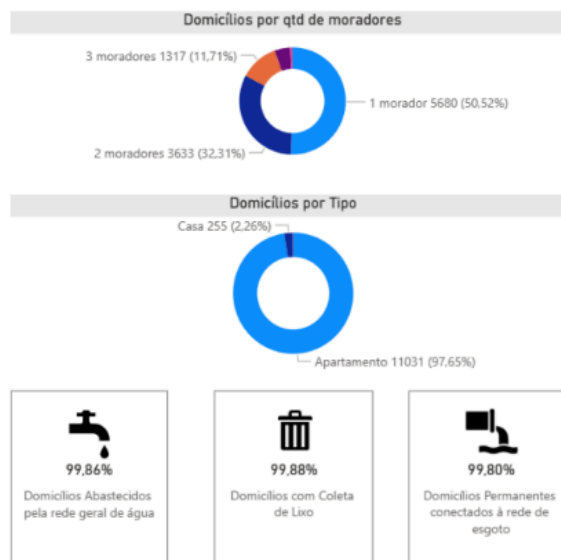
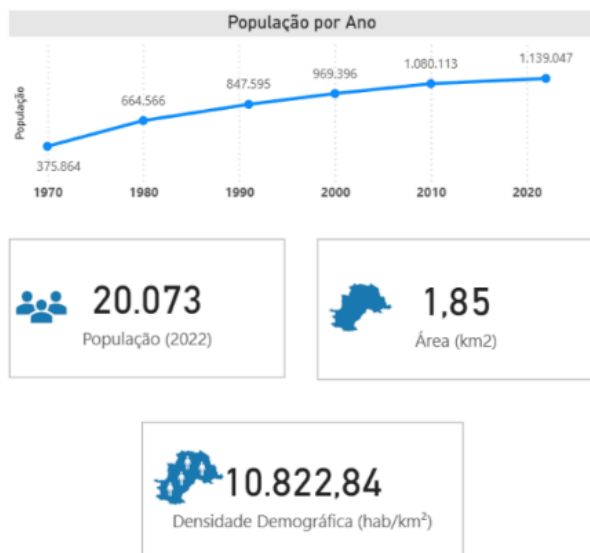
Nos anos seguintes, com a reabertura do comércio, o faturamento do comércio em Campinas voltou a crescer, sendo registrado de 2021 para 2022 um aumento de 3,71% (InvestSP, 2023), de 2022 para 2023 de 5,1% (Sindilojas, 2024), e de 2023 para 2024 um aumento de 9,7% (SindiVaregista, 2025).

Os potenciais consumidores do comércio no centro e/ou habitantes do lugar serão descritos a seguir do ponto de vista demográfico. Conforme Censo do IBGE de 2022, Campinas possui uma população de 1.139.047 pessoas, com densidade demográfica de 1.433 habitantes por quilômetro quadrado, sendo que a área central possui aproximadamente 20.000 pessoas, 10.822 habitantes por quilômetro quadrado e 14.800 domicílios, sendo 98% de apartamentos, com 50% das moradias com apenas 1 morador e 32% com 2 moradores. Ainda conforme o IBGE de 2022, a Área Central possui 55% de população feminina, e a maior faixa etária de 30 a 39 anos, tanto homens quanto mulheres.

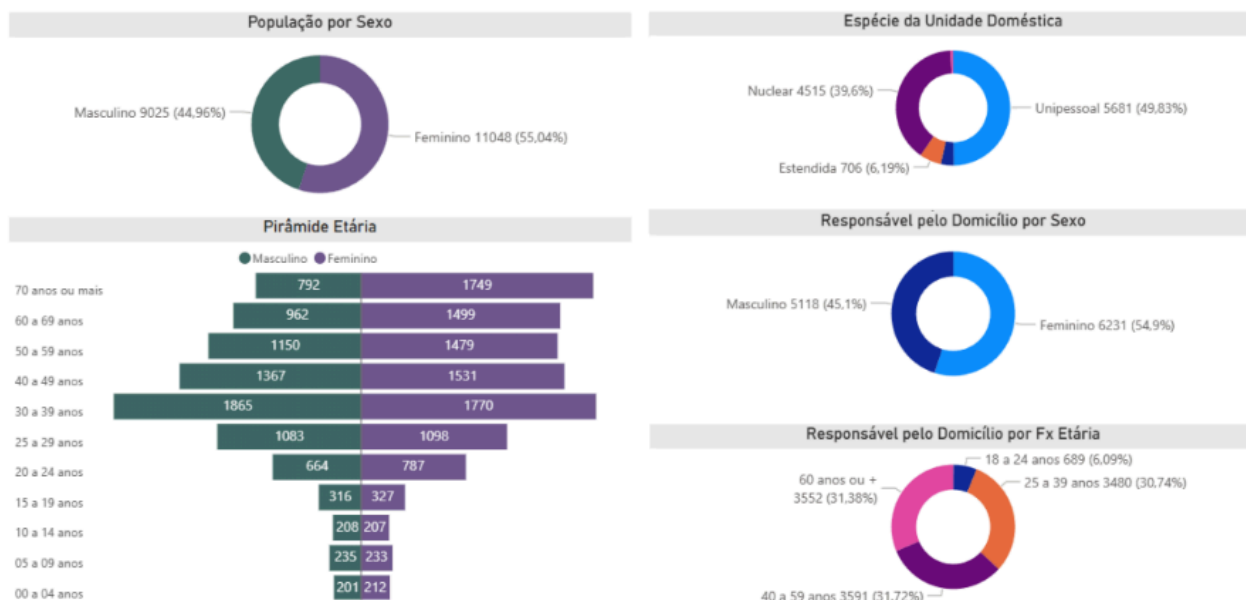
Os gráficos do IBGE 2022 da área central podem ser visualizados a seguir:



Fonte: Adaptação do Painel Dados Censo 2022 para Campinas no site https://campinas.sp.gov.br/sites/censo_2022/painel





Fonte: Adaptação do Painel Dados Censo 2022 para Campinas no site https://campinas.sp.gov.br/sites/censo_2022/painel



Fonte: Adaptação do Painel Dados Censo 2022 para Campinas no site https://campinas.sp.gov.br/sites/censo_2022/painel

Essa diferença de densidade com relação ao restante do município é resultado de uma área central verticalizada, mas, apesar de uma alta densidade demográfica, se comparada com o restante do município, ainda é uma densidade demográfica baixa para

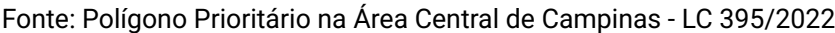


uma área central. A maior parte dos imóveis na área central não são destinados à moradia, ou estão desocupados, possui poucas áreas verdes e de lazer e, das moradias existentes na área central, metade delas possui apenas 1 morador.

Em meio a muitos imóveis desocupados, conforme contagem da Prefeitura Municipal de Campinas, em parceria com a Fundação FEAC, divulgada em 29/05/2024, existiam 1.300 pessoas em situação de rua e 257 pessoas em situação de acolhimento, totalizando 1.557 pessoas. Comparativamente, a contagem anterior feita pela Prefeitura no ano de 2021, registrou 932 pessoas. Esse aumento de pessoas em situação de rua também reflete os problemas econômicos e sociais que se enfrentam na área central de Campinas e na cidade como um todo. Revelando a aberrante concentração de renda no País.

Diante dos dados relatados acima, somados à sensação de insegurança que as pessoas que moram e frequentam o centro sentem, ao circular pelas ruas, deu-se a iniciativa do Programa Nosso Centro que teve início em dezembro de 2022, com a publicação da Lei do Retrofit, Lei Complementar nº 395/2022, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 22.779/2023, de 10 de maio de 2023. Portanto, esse é um Programa recente.



Em linhas gerais, o Programa Nosso Centro é uma política pública que prevê incentivos fiscais a proprietários de imóveis localizados no Polígono Prioritário, que promovam a reforma e a requalificação predial. A lei do Retrofit, como é chamada, delimita a área do polígono, os critérios de enquadramento dos imóveis elegíveis aos benefícios fiscais e a relação entre os benefícios concedidos e a contrapartida que deve ser apresentada pelo interessado, configura o aparato legal do Programa. Os primeiros imóveis remodelados são apresentados a seguir.



Ainda em dezembro de 2023, foi aprovado o projeto de reabilitação integral do Edifício Central Campinas, um prédio de 10 andares localizado na Rua General Osório, nº 1041. O projeto incluiu a modernização completa do prédio: parte hidráulica, elétrica, elevadores, redes e reconfiguração dos andares, sendo mantida e recuperada toda a fachada. Ele foi construído entre 1975 e 1978 pela Construtora Lix da Cunha, sediou os bancos Comind, Unibanco, Bradesco e uma agência do Banco Itaú, que fechou durante a pandemia do Covid-19, e permanecia fechada desde então. Após a reforma, atualmente, é ocupado pelo Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo - TRE-SP, reunindo os cartórios eleitorais da cidade.

O terceiro imóvel com projeto de requalificação aprovado foi um edifício de 6 pavimentos localizado na esquina da Rua General Osório com a Rua Barão de Jaguará, enquadrado como reabilitação integral. No local também funcionava uma agência bancária, fechada há alguns anos. O projeto de reabilitação previu a adequação do sistema de combate de incêndios, atualização das instalações elétricas e de telecomunicações, recuperação das esquadrias e das fachadas, implantação de arte urbana e painéis fotovoltaicos. Atualmente, encontra-se ocupado pelo 7º Tabelião de Notas de Campinas.

O quarto projeto aprovado pela Lei do Retrofit foi a reabilitação de uma construção




histórica de 2 pavimentos que abrigou o Banco Campineiro, localizado na esquina das Ruas Saldanha Marinho com a Ferreira Penteado, em frente a Praça Nove de Julho, ao lado do Pátio Ferroviário de Campinas, tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas - CONDEPACC em 2016. O prédio possui cerca de 130 anos e o projeto foi enquadrado na reabilitação integral. O projeto aprovado pela Lei do Retrofit seguiu o projeto já aprovado em fevereiro de 2022 pelo CONDEPACC, com a recuperação das fachadas e paredes externas, substituição total das esquadrias externas, adequações do sistema de segurança e combate a incêndio, atualização das instalações prediais de elétrica, telecomunicações e hidrossanitárias, além da recuperação da cobertura e impermeabilização. O prédio atualmente está ocupado apenas no pavimento térreo por uma loja de suprimentos de perfumaria.

Além dos projetos já aprovados, foram protocolados outros projetos, que ainda estão em análise, assim como foram respondidas pela equipe técnica várias consultas de dúvidas sobre a legislação e critérios de enquadramento no Programa Nosso Centro.

Vale ressaltar que poderão ser reabilitadas as edificações executadas anteriormente a 28 de dezembro de 1988 e aquelas licenciadas com base em legislação anterior à Lei nº 6.031, de 28 de dezembro de 1988, ou seja, é preciso que o imóvel tenha recebido “Habite-se” ou possua projeto de construção aprovado anteriormente à vigência da Lei 6031 de 1988. Algumas solicitações foram recusadas por não cumprirem este requisito. Houve também casos em que não foi possível o enquadramento porque a intervenção proposta não contemplava a pontuação mínima requerida para a concessão do benefício fiscal.

Atualmente, em fase de consulta prévia, três hospitais da região central solicitam aprovação de projeto de reforma e ampliação. Dois deles compraram edificações em frente ao edifício principal e estão em estudo de viabilidade para implantação de passagens aéreas sobre a rua. Os Hospitais buscam obter o enquadramento no Decreto 23.859/2025, que autoriza a ligação de dois prédios de dois lotes em áreas diferentes, mas frontais. Serão estruturas construídas acima das vias públicas, que devem ser acessíveis, destinadas exclusivamente à passagem de pedestres, não sendo permitido o uso comercial ou de serviços na passarela. Não podem ser construídas em material espelhado ou refletivo, que possa prejudicar o trânsito nas vias públicas ao redor, devem respeitar a arborização existente e as redes de infraestrutura pública, ter altura mínima de 6 metros em relação ao solo e largura máxima de 6 metros. A permissão, concedida por meio de decreto individual para cada projeto, é de até 30 anos, sendo devido o pagamento de uma taxa anual.

Outras obras de requalificação de ruas seguem em paralelo com o início da Lei do Retrofit, dentro do PRAC - Plano de Requalificação da Área Central -. Em Dezembro de 2021, foi lançado o Projeto Viva Campos Sales, com a requalificação da Avenida Campos Sales. O projeto revitalizou os 920 metros da Avenida Campos Sales, que liga a Avenida Francisco Glicério ao Pátio Ferroviário (onde será instalada, futuramente, a Estação do TIC - Trem InterCidades). A obra trocou todo o cabeamento (rede de energia elétrica, telefone e internet, por exemplo) da avenida, que agora é subterrâneo, as calçadas foram alargadas, foram revitalizadas, e ganharam novo revestimento com acessibilidade, foi criada uma ciclofaixa de



aproximadamente 700 metros, a via recebeu nova pavimentação e uma faixa exclusiva com piso rígido para ônibus, novos pontos de ônibus, iluminação pública em LED, novo mobiliário urbano, como bancos, lixeiras e floreiras de concreto.



Outra obra de requalificação de ruas e avenidas foi da Rua José Paulino. As obras tiveram início em janeiro de 2024 e término em março de 2025, envolvendo um trecho de 800 metros, entre as avenidas Doutor Moraes Salles e Orosimbo Maia. A reforma visa promover o acesso seguro e prioritário para pedestres, ciclistas e usuários do transporte coletivo. As mudanças incluem um novo calçamento, piso tátil e novas rampas, além da instalação de bancos, lixeiras e floreiras de concreto. Para os ciclistas, foi implantada uma nova ciclofaixa e para os usuários do transporte público foram instalados novos abrigos nos pontos. Cada rua requalificada contribui para os objetivos do Programa Nosso Centro.

Há, também, o Acordo de Cooperação Técnica assinado em abril de 2024 pela Prefeitura de Campinas, juntamente com o Banco Nacional de Desenvolvimento econômico e Social (BNDES), o governo do estado (por meio da secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação), a Companhia de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo (CDHU) e a Agência Metropolitana de Campinas (Agemcamp). O acordo prevê a cooperação técnica que estudará e desenvolverá uma proposta de projetos em 25 áreas e imóveis públicos e particulares, para desenvolvimento de equipamentos urbanos, de habitação e recuperação de patrimônio, sendo previstas as modalidades de Parceria Público Privada (PPP), Operação Urbana Consorciada e Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) que viabilizem os planos formulados no âmbito do Acordo. As propostas devem ser modeladas para privilegiar usos mistos e a moradia na região central e bairros próximos, inclusive habitação de interesse social, e recuperação de patrimônio histórico.

Nos dias 19 a 21 de maio de 2025, Campinas sediou o II Encontro Brasileiro de Urbanismo em Áreas Centrais. O evento nacional reuniu especialistas de todo o país para debater soluções urbanas e políticas públicas voltadas à revitalização dos centros das cidades brasileiras. Promovido pela Prefeitura de Campinas, o encontro contou com o apoio da Rede Brasileira de Urbanismo em Áreas Centrais e da Frente Parlamentar pelos Centros Urbanos. Campinas é a primeira cidade não capital a integrar a rede, que busca fortalecer a cooperação técnica entre municípios e fomentar o desenvolvimento sustentável de áreas centrais. A troca de experiências e informações de cidades como São Paulo, Recife, Rio de Janeiro, Santos, Porto Alegre e Manaus, além da contribuição de especialistas de universidades como Unicamp, Mackenzie, PUC-Campinas e Unip, foram enriquecedoras. Temas de alta relevância como: investimentos, inovação, governança, regeneração urbana, urbanismo social e participação cidadã, foram debatidos e aprofundados.

Cada uma dessas iniciativas - requalificação de ruas, recuperação de patrimônio histórico, disponibilização de habitação de interesse social e participação em Fóruns de discussão sobre urbanismo em Áreas Centrais - reforçam e qualificam o Programa Nosso Centro.

2.2. Público-alvo



O Programa Nosso Centro foi pensado para melhorar e revitalizar a área central de Campinas, impactando na qualidade de vida de todos os moradores, além de promover uma maior interação entre comerciantes, empreendedores, visitantes, turistas e demais frequentadores da área central, inclusive a população em situação de vulnerabilidade social. Há que se ressaltar que a adesão ao projeto dos proprietários de imóveis elegíveis aos benefícios fiscais é fundamental para se atinjam os objetivos desejados, portanto, há um foco preferencial nesta parcela da população.

2.3. Objetivos do programa

O objetivo de longo prazo é incentivar o desenvolvimento social, cultural, o turismo e a inovação tecnológica na região central de Campinas. Para se atingir este objetivo de longo prazo, espera-se, a médio e curto prazo: promoção de desenvolvimento econômico com atração de novos investimentos, preservação do patrimônio histórico, aprimoramento da mobilidade urbana.

2.4. Quadro normativo

O Programa Nosso Centro teve início com a publicação da Lei do Retrofit, Lei Complementar nº 395/2022, de 28/12/2022, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 22.779/2023, de 10/05/2023.

Posteriormente, foi criado o Procentro, pela Lei Complementar nº 440/2023, de 15/12/2023.

Em abril de 2024, a Prefeitura de Campinas assinou um acordo de cooperação técnica com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), o governo do Estado (por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação), a Companhia de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo (CDHU) e a Agência Metropolitana de Campinas (Agemcamp) para o início de um estudo que definirá modalidades de participação do setor privado no projeto de requalificação do Centro de Campinas.

Publicado o Decreto Municipal nº 23.859/2025, de 24/04/2025, que regulamenta o artigo 8 da L.C. 395/2022, autorizando a passagem aérea para interligação de edificações situadas em lotes adjacentes e em quadras distintas, para atender situações surgidas na execução do Programa.

2.5. Recursos

São previstos recursos financeiros advindos do setor público em todas as esferas, (municipal, estadual e federal), envolvendo tanto a execução direta de obras de melhoria urbana e preservação patrimonial como Financiamento de Programas Habitacionais e



Culturais.

Uma intervenção estruturante para Campinas como um todo mas também para o centro, já em fase de projeto executivo, é a implantação do TIC - Trem Intercidades, utilizando recursos do Governo do Estado, para construção da infraestrutura e implantação do trem para ligar o município de Campinas à cidade de São Paulo, passando por outros municípios da região.

O acordo de cooperação com o BNDES, juntamente com o governo do estado, CDHU e Agemcamp também pode ser considerado um recurso, que vai viabilizar os estudos para continuidade dos projetos necessários à revitalização do centro e continuidade do Programa Nosso Centro.

Recursos privados advindos de parcerias com a iniciativa privada e organizações sociais, tanto por meio de investimento direto, quanto investimentos advindos de mitigações de empreendimentos, decorrentes de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme empreendimentos realizados nas regiões próximas ao centro.

Além dos recursos financeiros citados acima, a Prefeitura Municipal e as empresas públicas envolvidas disponibilizarão suas equipes técnicas, com pessoal capacitado, tanto para análise de empreendimentos na região, quanto equipes em programas sociais, de saúde e segurança pública - enfermeiros, médicos, guardas municipais, assistentes sociais, e demais equipes que forem necessárias para o Programa Nosso Centro.


Alguns recursos municipais vêm em forma de incentivos Municipais, como é o caso da Isenção de taxas de licenciamento urbanístico e outorga onerosa, isenção de IPTU e ITBI e desconto no ISSQN (Lei do Retrofit e Lei Procentro) mas dependem da adesão de agentes privados. Com esses incentivos a economia será alavancada se os empresários e empreendedores estimulados a investir na região central, responderem desenvolvendo e construindo novos empreendimentos (abertura de novas empresas e reformas/retrofit de construções), assim parte dos recursos desse programa tem origem na renúncia fiscal, à medida que agentes privados investem na área central abrindo os seus negócios em resposta aos incentivos fiscais oferecidos pela municipalidade.

2.6. Atividades

Para que os objetivos do Programa Nosso Centro sejam atingidos e a Área Central de Campinas seja revitalizada, é necessário realizar um conjunto de atividades, como a execução de obras de requalificação urbana e melhoria da infraestrutura, além da reforma e requalificação de espaços públicos e do patrimônio histórico.

Outra atividade é a operacionalização das Leis do Retrofit e Procentro, onde cada lei tem procedimentos e análises específicas de grupos distintos, conforme definido em cada legislação, para viabilizar cada um dos incentivos previstos nestas leis.

Também é essencial ofertar programas sociais e de apoio à população em situação de rua, conceder incentivos fiscais e urbanísticos, promover ações culturais e eventos na região central, implantar projetos de mobilidade urbana, implementar o HUB de inovação e o



Shopping Popular na Estação Cultura, bem como realizar articulação entre secretarias municipais e parceiros privados para atrair investimentos e novos empreendimentos habitacionais e comerciais.

2.7. Produtos

No âmbito do Programa Nosso Centro, são esperados diversos produtos e resultados que visam à revitalização da Área Central de Campinas. Entre eles, destacam-se a implantação de calçadas acessíveis e a revitalização de ruas, a requalificação e entrega de espaços públicos à população — como o Centro de Exames e Especialidades Médicas (CEEM), Museu de Arte Contemporânea de Campinas (MACC), Estação Cultura, Mercado Municipal, Centro de Convivência, Palácio da Cidade e o Clube Semanal da Cultura Artística —, além da realização de atendimentos nos programas sociais voltados à população em situação de vulnerabilidade, tais como o Combate ao Trabalho Infantil, Distribuição de Refeições, Juventude Conectada, Programa Recomeço, Consultório na Rua, Samim e SOS Rua.



A programação contempla ainda a realização de eventos culturais e a ocupação cultural de espaços públicos, bem como a implantação e revitalização de linhas de transporte e infraestrutura de mobilidade urbana, como o TIC, a Avenida Campos Sales, as ruas José Paulino e Delfino Cintra, e o Terminal Central.

Outro produto relevante é a operação do HUB de Inovação e do Shopping Popular na Estação Cultura, além da abertura de novas moradias e empreendimentos habitacionais na região central, contribuindo para a dinamização econômica e social do território.

2.8. Resultados

Embora desde 2014, com o projeto de revitalização da Avenida Francisco Glicério, a Prefeitura Municipal de Campinas esteja atuando com vistas à revitalização da área central, a Lei do Retrofit foi aprovada em dezembro de 2022 e regulamentada em maio de 2023, portanto, ainda é um programa em sua primeira etapa de implementação. Ainda é incipiente o número de projetos de retrofit aprovados ou em análise. Consequentemente, poucos resultados podem ser efetivamente verificados.

Os maiores resultados percebidos até o momento estão vinculados à participação do próprio poder público: a requalificação da Avenida Campos Sales e da primeira parte da Rua José Paulino; a reforma do antigo Palácio da Justiça, renomeado como Palácio da Cidade, onde serão instalados mais de 60 serviços públicos; a reforma do Mercado Municipal; a reabertura do complexo externo do Centro de Convivência Cultural, onde já é possível a promoção de eventos culturais; a continuidade da reforma do Centro de Convivência Cultural com o retorno da Orquestra Sinfônica Municipal às suas instalações; a inauguração da Casa da Mulher Campineira.



Como consequência destas intervenções já se pode observar uma ligeira redução de imóveis ociosos, um aumento de eventos culturais, maior circulação de pessoas com melhora na sensação de segurança e redução de ocorrências de violência, furto e roubo.

O resultado mais esperado, ainda não alcançado, é o aumento de moradia na área central, para que aumente o movimento da região não apenas no horário comercial, mas em todos os horários. A presença de moradores na área central, na concepção do projeto, alavancará os demais resultados pois, com mais pessoas circulando e vivendo na região, teremos mais segurança, aumento de atividades econômicas e estabelecimentos locais, reduzindo os imóveis ociosos.

Outro resultado que se espera alcançar está ligado às pessoas em situação de rua. Essas pessoas têm que ser acolhidas, e verificado o porquê de sua situação de rua, de maneira abrangente e individual, priorizando a dignidade humana e o respeito aos direitos fundamentais, envolvendo serviços de acolhimento, saúde, educação, trabalho e moradia adequada, além de apoio psicossocial e acesso a programas sociais. E ainda, tendo em vista a expectativa inicial de uma maior participação dos destinatários do incentivo (os proprietários de imóveis), a equipe técnica da prefeitura estuda uma revisão da legislação, buscando pontos a serem melhorados para que os objetivos sejam realmente atingidos.

2.9. Impactos

Entre os impactos esperados estão a atração de investimentos privados, a reabilitação de edificações antigas e a transformação urbana da área central, gerando a melhoria da qualidade de vida dos moradores e usuários do centro. Consequentemente, o fortalecimento da sensação de pertencimento de sua população por meio de um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

2.10. Pressupostos

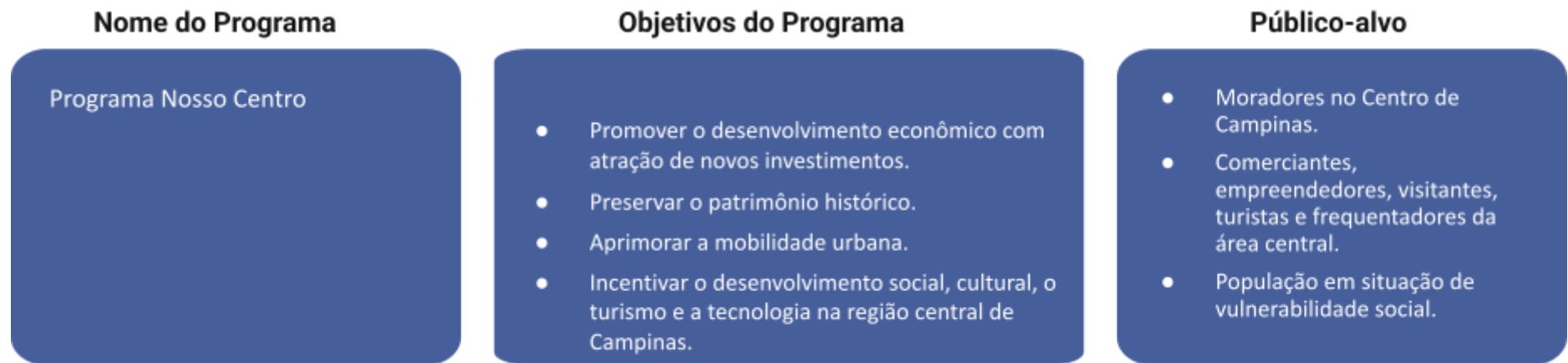
Para que o Programa Nosso Centro alcance plenamente seus objetivos, é fundamental assegurar alguns pressupostos estratégicos. Entre eles, destaca-se a participação ativa da comunidade nas decisões relacionadas à região central, garantindo legitimidade e aderência social às ações propostas.

Também é essencial a continuidade do apoio político e a captação de financiamento externo, assegurando a sustentabilidade das iniciativas a longo prazo. A cooperação entre as diversas Secretarias Municipais constitui outro pilar indispensável, promovendo a integração e a eficiência na execução das políticas públicas. Soma-se a isso a articulação entre as políticas de habitação, cultura e assistência social, de modo a garantir uma abordagem transversal e inclusiva. Por fim, é imprescindível o engajamento do setor privado e dos proprietários dos imóveis na área central, com investimentos voltados à criação de novas moradias e ao fortalecimento do comércio e dos serviços na região central, contribuindo



para a dinamização econômica e social do território, com a população da região assumindo que a área central é delas, com o sentimento de pertencimento e orgulho.

3. DIAGRAMA: OBJETIVOS E PÚBLICO-ALVO DO PROGRAMA



4. MAPA DE PROCESSOS E RESULTADOS

Contexto:

Degradação urbana e social da região central ao longo dos anos.

Aumento da população em situação de rua.

Necessidade de desenvolver vida, segurança e funcionalidade ao Centro Histórico de Campinas

Recursos:

Recursos financeiros municipais, estaduais e federais.

Parcerias com a iniciativa privada e organizações sociais.

Equipe técnica Multidisciplinar da Prefeitura.

Financiamento de Programas Habitacionais e Culturais.

Incentivos Municipais:
Isenção de taxas de licenciamento urbanístico e outorga onerosa, isenção de IPTU e ITBI e desconto no ISSQN (Lei do Retrofit e Lei Procentro)

Incentivos do Estado:
TIC - Trem Intercidades

Incentivos da União:
Financiamento BNDES

Atividades:

Operacionalizar as Leis do Retrofit e Procentro;

realizar obras de requalificação urbana e melhoria da infraestrutura;
reformular e requalificar espaços públicos e patrimônio histórico;
ofertar programas sociais e de apoio à população em situação de rua;
conceder incentivos fiscais e urbanísticos; promover ações culturais e eventos na região central;
implantar projetos de mobilidade urbana;

implementar o HUB de inovação e Shopping Popular na Estação Cultura;
realizar articulação entre secretarias municipais e com parceiros privados para atrair investimentos e novos empreendimentos habitacionais e comerciais.

Produtos:

Calçadas acessíveis e ruas revitalizadas no Centro de Campinas; espaços públicos requalificados e entregues à população (ex: CEEM, MACC, Estação Cultura, Mercado Municipal, Centro de Convivência, Palácio da Cidade e Clube Semanal da Cultura Artística.);

atendimentos realizados nos programas sociais e de apoio à população vulnerável (ex: Combate do Trabalho Infantil, Distribuição de Refeições, Juventude Conectada, Programa Recomeço, Consultório na Rua, Samim, SOS Rua);

incentivos fiscais concedidos a empreendedores e moradores (isenção de taxas de licenciamento, IPTU, ITBI, desconto no ISSQN); eventos culturais realizados e ocupação cultural de espaços públicos;

linhas de transporte e infraestrutura de mobilidade implantadas ou revitalizadas (ex: implantação do TIC, revitalização da Av. Campos Sales, Rua José Paulino, Rua Delfino Cintra e o Terminal Central.);

HUB de Inovação e Shopping Popular em operação na Estação Cultura;
abertura de novas moradias e empreendimentos habitacionais no Centro.

Resultados:

Aumento de moradia e circulação de pessoas no Centro

Redução de imóveis ociosos.

Aumento do número de eventos culturais e quantidade de pessoas presentes.

Aumento das atividades econômicas dos estabelecimentos locais

Redução da criminalidade e da população em situação de rua.

Impactos:

Revitalização econômica e social do Centro.

Fortalecimento do pertencimento da população à Região Central.

Melhoria da qualidade de vida dos moradores e usuários do Centro.

Desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

Pressuposto:

Participação ativa da comunidade nas decisões.

Continuidade de apoio político e de financiamento externo para a sustentabilidade das ações a longo prazo.

Cooperação entre as Secretarias Municipais.

Pressuposto:

Articulação entre políticas públicas de habitação, de cultura e de assistência social.

Investimentos de empresários com criação de novas moradias e aquecimento do comércio e serviços no centro.

5. LINHA DO TEMPO

JUN/2016

Fim da Revitalização da Av. Francisco Glicério

DEZ/2022

Lei Complementar 395/2022 - Lei do Retrofit

MAI/2023

Decreto Municipal 22.779/2023 - Decreto regulamentador da Lei do Retrofit

DEZ/2023

Lei Complementar 440/2023 - Procentro

MAR/2024

Fim das obras de Requalificação da Avenida Campos Sales

ABR/2024

Acordo de Cooperação Técnica com o BNDES
Lançamento da Cartilha do Retrofit

MAR/2025

Prefeitura de Campinas e concessionária TIC Trens fazem parceria para
agilizar a implantação do trem Intercidades
Apresentação do Palácio da Cidade
Primeira fase da Revitalização da Rua José Paulino

ABR/2025

Decreto Municipal 23.859/2025 - Regulamenta o artigo 8 da L.C. 395/2022,
autorizando a passagem aérea para interligação de edificações em lotes adjacentes e em
quadras distintas

MAI/2025

Encontro Brasileiro de Urbanismo em Áreas Centrais - Edição Campinas

JUL/2025

Reabertura histórica do complexo externo do Centro de Convivência Cultural

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Aline. Obras de revitalização da José Paulino são finalizadas nesta segunda-feira. CBN Campinas, Campinas, 31 mar. 2025. Disponível em: <https://portalcbncampinas.com.br/2025/03/obras-de-revitalizacao-da-jose-paulino-sao-finalizadas-nesta-segunda-feira/>. Acesso em 29 jul. 2025.

ANTIPON, Livia Cantiano. Do Mercado socialmente necessário à cidade como mercadoria: o comércio popular de alimentos em Campinas e a “revitalização” da Avenida Francisco Glicério. XI SEUR - V Colóquio Internacional sobre Comércio e Consumo Urbano, Pelotas, 2015. Disponível em: <https://periodicos.ufpel.edu.br/index.php/seur/article/view/8327>. Acesso em: 30 jul. 2025.

Após reforma, nova Avenida Francisco Glicério anima comerciantes. SindiVarejista Campinas e Região, Campinas, 30 jun. 2016. Disponível em: <https://sindivarejistacampinas.org.br/sindivarejista/apos-reforma-nova-avenida-francisco-glicerio-anima-comerciantes/>. Acesso em: 30 jul. 2025.

BACCHETTI, Bruno. Revitalização da Glicério será entregue quinta. Correio Popular, Campinas, 29 jun. 2016. Disponível em: <https://correio.rac.com.br/revitalizacao-da-glicerio-sera-entregue-quinta-1.775093>. Acesso em: 30 jul. 2025.



BUENO, Henrique. Campinas fecha 290 lojas durante a pandemia. CBN Campinas, Campinas, 27 nov. 2020. Disponível em: <https://portalcbncampinas.com.br/2020/11/campinas-fecha-290-lojas-durante-a-pandemia/>. Acesso em 26 jul. 2025.

Campinas entrega obras de revitalização da Rua José Paulino. RFTV, Campinas, 31 mar. 2025. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=I_BjsjAQFS0. Acesso em 29 jul. 2025.

Campinas regulamenta uso do espaço aéreo para passagens entre prédios no Centro; entenda. Prefeitura de Campinas, Campinas, 25 abr. 2025. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/campinas-regulamenta-uso-do-espaco-aereo-para-passagens-entre-predios-no-centro-entenda-122301>. Acesso em: 30 jul. 2025.

Campinas sediará II Encontro Brasileiro de Urbanismo em Áreas Centrais em maio. Prefeitura Prefeitura Municipal de Campinas, 14 abr. 2025. Disponível em <https://campinas.sp.gov.br/noticias/campinas-sediara-ii-encontro-brasileiro-de-urbanismo-em-areas-centrais-em-maio-121802>. Acesso em 01 ago. 2025.

Casa da Mulher Campineira: espaço de acolhimento para mulheres em vulnerabilidade. Prefeitura de Campinas, Campinas, 05 jul. 2024. Disponível em: <https://www.campinas.sp.gov.br/noticias/casa-da-mulher-campineira-espaco-de-acolhimento-para-mulheres-em-vulnerabilidade-108143>. Acesso em 28 jul. 2025.



Comércio de Campinas cresce 3,71% e atinge R\$14 bi em 2022. InvestSP, Campinas, 24 mai. 2023. Disponível em:

<https://www.investe.sp.gov.br/noticia/comercio-de-campinas-cresce-3-71-e-atinge-r-14-bi-e-m-2022/>. Acesso em 26 jul. 2025.

Comércio varejista da região de Campinas atinge maior receita da história com R\$132,5 bilhões. SindiVarejista Campinas e Região, Campinas, 2025. Disponível em:

<https://sindivarejistacampinas.org.br/sindivarejista/comercio-varejista-da-regiao-de-campinas-atinge-maior-receita-da-historia-com-r-1325-bilhoes/>. Acesso em 26 jul. 2025.

Comércio Varejista da região de Campinas encerra 2023 com crescimento de 5,1%. Sindilojas Campinas e Região, Campinas, 13 mar. 2024. Disponível em:

<https://sindilojascampinas.com.br/comercio-varejista-da-regiao-de-campinas-encerra-2023-com-crescimento-de-51/>. Acesso em 26 jul. 2025.

Confira a Programação do II Encontro Brasileiro de Urbanismo em Áreas Centrais. Prefeitura Prefeitura Municipal de Campinas, mai. 2025. Disponível em

<https://campinas.sp.gov.br/sites/encontrourbanismo/programacao>. Acesso em 01 ago. 2025.

Glicério: dos tempos dos bondes às bicicletas. EMDEC. Disponível em:

<http://www.emdec.com.br/eficiente/sites/portalemdec/pt-br/site.php?secao=noticiasturismo&pub=4634>. Acesso em 17 ago. 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Avaliação de políticas públicas: por onde começar? um guia prático para elaboração do Mapa de Processos e Resultados e Mapa de Indicadores. Belo Horizonte: FJP, 2022. Disponível em:

<https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2022/03/09.06_Guia-MaPR.pdf>. Acesso em 20 jul 2025.

Guia de Atuação Ministerial: defesa dos direitos das pessoas em situação de rua. Conselho Nacional do Ministério Público - CNMP, Brasília, 2015. Disponível em:

https://www.cnmp.mp.br/portal/images/Publicacoes/documentos/Guia_Ministerial_CNMP_WEB_2015.pdf. Acesso em: 30 jul. 2025.

Imóvel beneficiado pela lei do retrofit abrigará Justiça Eleitoral no centro de Campinas. Prefeitura de Campinas, Campinas, 07 out. 2024. Disponível em:

<https://campinas.sp.gov.br/noticias/imovel-beneficiado-pela-lei-do-retrofit-abrigara-justica-eleitoral-no-centro-de-campinas-108741>. Acesso em: 30 jul. 2025.

Lei do Retrofit beneficia quatro imóveis e impulsiona repaginação do Centro de Campinas. Prefeitura de Campinas, Campinas, 01 jan. 2025. Disponível em:

<https://www.campinas.sp.gov.br/noticias/lei-do-retrofit-beneficia-quatro-imoveis-e-impulsiona-repaginacao-do-centro-de-campinas-116748>. Acesso em: 30 jul. 2025.

Obras de revitalização da Avenida Francisco Glicério começam neste sábado. Prefeitura de Campinas, Campinas, 24 fev. 2015. Disponível em:

<https://campinas.sp.gov.br/noticias/obras-de-revitalizacao-da-avenida-francisco-glicerio-co>



[mecam-neste-sabado-77194](#). Acesso em 30 jul. 2025.

Orquestra Sinfônica reúne 7 mil pessoas no Teatro de Arena com clássicos dos musicais. Prefeitura de Campinas, Campinas, 12 jul. 2025. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/orquestra-sinfonica-reune-7-mil-pessoas-no-teatro-de-arena-com-classicos-dos-musicais-126359>. Acesso em 28 jul. 2025.

PACÍFICO, Fernando. Com perdas no comércio, Campinas antecipa obras em trechos da Glicério. G1 Campinas e Região, Campinas, 14 abr. 2015. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/campinas-regiao/noticia/2015/04/com-perdas-no-comercio-campinas-antecipa-obras-em-trechos-da-glicerio.html>. Acesso em: 30 jul. 2025.

Painel de Dados do Censo IBGE 2022 para Campinas - SP. Prefeitura de Campinas, Campinas, 2025. Disponível em: https://campinas.sp.gov.br/sites/censo_2022/painel. Acesso em 26 jul. 2025.

Palácio da Justiça será “Palácio da Cidade” e terá mais de 60 serviços para a população. Prefeitura de Campinas, Campinas, 19 mar. 2025. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/palacio-da-justica-sera-palacio-da-cidade-e-tera-mais-de-60-servicos-para-a-populacao-120329>. Acesso em 28 jul. 2025.

PASCHOAL, Matheus G. L. Os espaços públicos do Centro de Campinas: na mira de um projeto de “revitalização”. XXIV Congresso de Iniciação Científica da UNICAMP, Campinas, 19 a 21 out. 2016. Disponível em: <https://proceedings.science/unicamp-pibic/pibic-2016/trabalhos/os-espacos-publicos-do-centro-de-campinas-na-mira-de-um-projeto-de-revitalizacao?lang=pt-br> e <https://prp.unicamp.br/inscricao-congresso/resumos/2016P11636A421002515.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2025.

Pesquisa Censitária da População em Situação de Rua. Prefeitura de Campinas e Fundação FEAC, Campinas, 2024. Disponível em: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrJoiOWVjNTA1NTYtNWl3ZS00NzU1LWlZTAtZjg2ZGY5ZTM5MzA4IiwidCI6ImE0ZTA2MDVjLWUzOTUtNDZIYS1iImE4LTlhInJlE1NGM5MGUwNyJ9>. Acesso em 26 jul. 2025.

População recebe um quilômetro da Glicério de cara nova com música e arte. Prefeitura de Campinas, Campinas, 01 dez. 2015. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/populacao-recebe-um-quilometro-da-glicerio-de-cara-nova-com-musica-e-arte-78256>. Acesso em 30 jul. 2025.

Prefeitura apresenta cartilha sobre a Lei do Retrofit do centro para síndicos e corretores. Prefeitura de Campinas, Campinas, 15 abr. 2024. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/prefeitura-apresenta-cartilha-sobre-a-lei-do-retrofit-do-centro-para-sindicos-e-corretores-103967>. Acesso em 28 jul. 2025.

Prefeitura aprova mais um projeto para retrofit de prédio no Centro de Campinas. Prefeitura de Campinas, Campinas, 14 fev. 2024. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/prefeitura-aprova-mais-um-projeto-para-retrofit-de-predio>

[o-no-centro-de-campinas-101349](#). Acesso em: 30 jul. 2025.

Prefeitura de Campinas divulga contagem da população em situação de rua. Prefeitura de Campinas, Campinas, 29 mai. 2024. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/prefeitura-de-campinas-divulga-contagem-da-populacao-em-situacao-de-rua-106099>. Acesso em 26 jul. 2025.

Prefeitura de Campinas e concessionária fazem parceria para agilizar implantação do Trem Intercidades. Prefeitura de Campinas, Campinas, 11 mar. 2025. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/prefeitura-de-campinas-e-concessionaria-fazem-parceria-para-agilizar-implantacao-do-trem-intercidades-119910>. Acesso em 28 jul. 2025.

Prefeitura inicia obras de revitalização da Avenida Campos Sales. Prefeitura de Campinas, Campinas, 26 jan. 2023. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/prefeitura-inicia-obras-de-revitalizacao-da-avenida-campos-sales-96936>. Acesso em: 01 ago. 2025.

Prefeitura libera dois primeiros alvarás para requalificação de imóveis no Centro de Campinas. Prefeitura de Campinas, Campinas, 22 dez. 2023. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/prefeitura-libera-dois-primeiros-alvaras-para-requalificacao-de-imoveis-no-centro-de-campinas-100515>. Acesso em: 30 jul. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Cartilha Lei do RETROFIT: Programa de Benefícios e Incentivos Fiscais para Prédios da Região Central. Disponível em: https://portal-api.campinas.sp.gov.br/sites/default/files/secretarias/arquivos-complementares/140/2024/01/10-171211/cartilha_lei_do_retrofit_.pdf . Acesso em: 30 jun. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Cartilha Nosso Centro. Disponível em: https://portal-api.campinas.sp.gov.br/sites/default/files/secretarias/arquivos-avulsos/3628/2025/06/09-100453/1cartilha_nosso_centro.pdf . Acesso em: 30 jun. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Decreto nº 22.779, de 10 de maio de 2023, que “Regulamenta a Lei Complementar nº 395, de 28 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os incentivos fiscais para reabilitação de edificações na Área Central de Campinas”, publicado no Diário Oficial do Município de Campinas em 11/05/2023, disponível em: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/140622>, Acesso em: 30 jun. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Lei Complementar nº 395, de 28 de dezembro de 2022, que “Dispõe sobre os incentivos fiscais para reabilitação de edificações na Área Central de Campinas”, publicado no Diário Oficial do Município de Campinas em 29/12/2022, disponível em: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/140128> , Acesso em: 30 jun. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Lei Complementar nº 440, de 15 de dezembro de 2023, que “Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Fiscais da Área Central - Procentro, para prestadores de serviços estabelecidos no Polígono Prioritário de Intervenção

na Área Central de Campinas, nos termos que especifica”, publicado no Diário Oficial do Município de Campinas em 18/12/2023, disponível em: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaroriginal/id/141599>, Acesso em: 30 jun. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Decreto nº 23,859, de 24 de abril de 2025, que “Regulamenta o artigo 8º da Lei Complementar nº 395, de 28 de dezembro de 2022, que autoriza a passagem aérea para interligação de edificações situadas em lotes adjacentes e em quadras distintas”, publicado no Diário Oficial do Município de Campinas em 25/04/2025, disponível em: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaroriginal/id/143743>, Acesso em: 30 jul. 2025.

Projeto de requalificação da Avenida Francisco Glicério em Campinas. Instituto de Arquitetos do Brasil - Núcleo Regional Campinas, Campinas, 30 set. 2014. Disponível em: <https://iabcampinas.org.br/?p=2443>. Acesso em: 30 jul. 2025.

Revitalização do Centro terá início em janeiro pela Francisco Glicério. Prefeitura de Campinas, Campinas, 11 set. 2014. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/revitalizacao-do-centro-tera-inicio-em-janeiro-pela-francisco-glicerio-75318>. Acesso em 30 jul. 2025.



Projeto de requalificação levará mudanças à Avenida Campos Sales no centro. Prefeitura de Campinas, Campinas, 10 dez. 2021. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/projeto-de-requalificacao-levara-mudancas-a-avenida-campos-sales-no-centro-91355>. Acesso em: 01 ago. 2025.

Quarto alvará da lei do retrofit beneficia prédio histórico do centro. Prefeitura de Campinas, Campinas, 06 nov. 2024. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/quarto-alvara-da-lei-do-retrofit-beneficia-predio-historico-do-centro-113998>. Acesso em: 30 jul. 2025.

REI, Gilson. Lojas fechadas em Campinas expõem efeitos da 2ª onda de “quebradeira”. Correio Popular, Campinas, 14 mai. 2022. Disponível em: <https://correio.rac.com.br/lojas-fechadas-em-campinas-exp-em-efeitos-da-2-onda-de-quebradeira-1.1240649>. Acesso em 26 jul. 2025.

SILVA, Jorge Luiz F. Manual básico de atendimento a pessoas em situação de rua. Tribunal Regional do Trabalho - TRT, Rio de Janeiro, 2023. Disponível em: https://ensino.trt1.jus.br/ej/pluginfile.php/53307/mod_resource/content/2/Manual%20Pessoas%20em%20Situac%C3%A7%C3%A3o%20de%20Rua.pdf#:~:text=%C3%89%20necess%C3%A1rio%20oferecer%20apoio%20e,trabalho%2C%20educa%C3%A7%C3%A3o%20e%20apoio%20social. Acesso em: 30 jul. 2025.

Urbanismo: encontro nacional em Campinas divulga programação; inscrições vão até esta segunda, 12. Prefeitura Municipal de Campinas, 11 mai. 2025. Disponível em <https://campinas.sp.gov.br/noticias/urbanismo-encontro-nacional-em-campinas-divulga-programacao-inscricoes-vao-ate-esta-segunda-12-123037>. Acesso em 01 ago. 2025.



Viva Campos Sales: fim das obras de requalificação dá cara nova à avenida. Prefeitura de Campinas, Campinas, 18 mar. 2024. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/viva-campos-sales-fim-das-obras-de-requalificacao-da-cara-nova-a-avenida-102481>. Acesso em 28 jul. 2025.

Viva Campos Sales: fim das obras de requalificação dá cara nova à avenida. Prefeitura de Campinas, Campinas, 18 mar. 2024. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/viva-campos-sales-fim-das-obras-de-requalificacao-da-cara-nova-a-avenida-102481>. Acesso em: 01 ago. 2025.

Viva Campos Sales: requalificação da avenida é entregue à população. Prefeitura de Campinas, Campinas, 28 jun. 2024. Disponível em: <https://campinas.sp.gov.br/noticias/107624>. Acesso em: 01 ago. 2025.