



LEI COMPLEMENTAR Nº 360/2025.

“DISPÕE SOBRE DIRETRIZES, INSTRUMENTOS PARÂMETROS E URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE HOLAMBRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA APROVOU, E EU, FERNANDO HENRIQUE CAPATO, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. O parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Holambra serão regidos por esta lei, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar (LC) n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, observadas no que couber, as disposições das legislações federais, estaduais e dos órgãos regulamentadores pertinentes.

Art. 2º. São partes integrantes desta Lei Complementar:

- I. ANEXO I: Quadro de Siglas
- II. ANEXO II: Quadro de Definições
- III. ANEXO III: Parâmetros Urbanísticos Macrozona Rural
- IV. ANEXO IV: Parâmetros Urbanísticos Zona Estritamente Residencial
- V. ANEXO V: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Predominantemente Residencial
- VI. ANEXO VI: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços
- VII. ANEXO VII: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Predominantemente Industrial e Agroindustrial
- VIII. ANEXO VIII: Parâmetros Urbanísticos Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental
- IX. ANEXO IX: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Especial de Interesse Turístico
- X. ANEXO X: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Especial de Interesse Social
- XI. ANEXO XI: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista de Desenvolvimento Econômico
- XII. ANEXO XII: Parâmetros Urbanísticos Zona Mista Especial de Interesse Histórico e Cultural
- XIII. ANEXO XIII: Vagas de Estacionamento
- XIV. ANEXO XIV: Parâmetros de Permeabilidade do Solo
- XV. ANEXO XV: Parâmetros para Instalação de Atividades Econômicas
- XVI. ANEXO XVI: Diretrizes de Medidas Mitigadoras e Compensatórias
- XVII. ANEXO XVII: Preços Públicos

Art. 3º. Esta Lei Complementar adota como referência monetária para cálculo de taxas, multas e demais valores a Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP).

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS DO PARCELAMENTO

Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana definidas na LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la.

Art. 5º. O parcelamento do solo urbano deverá ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, nos termos desta Lei Complementar e da legislação aplicável.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes, inclusive com destinação de áreas públicas nos termos desta Lei e nos termos da Lei Federal n. 6.766/1979 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, tampouco em prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, nos termos desta Lei e nos termos da Lei Federal n. 6.766/1979 ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la.

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo, nos termos da Lei Federal n. 6.766/1979, em especial:

- I. Em áreas alagadiças e sujeitas a inundações;
- II. Em áreas contaminadas com sua integridade comprometida em um ou mais de seus compartimentos ambientais (solo, subsolo, águas subterrâneas e superficiais e sedimentos), sem que tenham sido previamente remediados;
- III. Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas na Certidão de Viabilidade e Diretrizes;
- IV. Em áreas onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. Em áreas em que a poluição implique prejuízo à saúde, até a efetiva adequação e parecer técnico favorável do órgão ambiental competente;
- VI. Em áreas de preservação ambiental ou especialmente protegidas;
 - a. Em especial as áreas de mananciais e aquelas que atuam como áreas de recarga hídrica do sistema de abastecimento do município de Holambra.

Art. 7º. Os parcelamentos do solo em áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental conforme a LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, serão analisados individualmente quanto aos parâmetros urbanísticos, mediante parecer da Comissão de Análise Ocupação e Uso do Solo (CAOUS) baseado na análise do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

Art. 8º. O parcelamento do solo somente será permitido em glebas que possuam acesso direto a via pública oficialmente reconhecida pela Administração Pública Municipal.

Art. 9º. A implantação de novos parcelamentos do solo deverá observar a continuidade e integração com a malha urbana consolidada, garantindo a conexão com as infraestruturas urbanas preexistentes e a adequada integração ao tecido urbano do Município.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se área urbana consolidada aquela que esteja regularmente parcelada, livre e desimpedida de restrições ambientais, urbanísticas ou administrativas, e que possua as devidas licenças de operação emitidas pelos órgãos competentes e dentro do prazo de validade.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica ao desmembramento de glebas destinado exclusivamente à implantação de atividades industriais, comerciais ou vinculadas ao agronegócio, desde que observadas as normas urbanísticas e ambientais pertinentes.

Art. 10. O projeto de Parcelamento do Solo deverá atender todas as etapas do processo de licenciamento estabelecido nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II - DO LOTEAMENTO URBANO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS DO LOTEAMENTO URBANO

Art. 11. O Loteamento Urbano poderá ser implantado nas seguintes modalidades:

- I. Loteamento aberto:
 - a. Residencial e Misto;
 - b. Não Residencial;
 - c. De Interesse Social.
- II. Loteamento de Acesso Controlado (LAC).
 - a. Estritamente Residencial.

Art. 12. O loteamento deverá ser aprovado e executado na totalidade da área da gleba, ficando vedadas áreas remanescentes.

Art. 13. O interessado poderá requerer a implantação do loteamento em fases, para tanto deverá ser formalizado o pedido juntamente com a solicitação de emissão de Certidão de Viabilidade e Diretrizes.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

§ 1º. O pedido de implantação de loteamento em fases será analisado pela CAOUS, que emitirá parecer quanto ao deferimento do pedido e suas condicionantes.

§ 2º. Caso deferido o pedido que trata este artigo, será publicado o instrumento regulamentador a fim de estabelecer a implantação em fases e as condicionantes que deverão ser observadas pelo interessado.

SUBSEÇÃO I – DAS ÁREAS A SEREM TRANSFERIDAS AO MUNICÍPIO DE HOLAMBRA

Art. 14. Deverão ser transferidas ao Município de Holambra as seguintes áreas em relação à área total da gleba:

- I. Sistema Viário (SV);
- II. Área Verdes (AV), destinadas ao:
 - a. Sistema de Lazer (SL);
 - b. Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental (SPA).
- III. Áreas Institucionais (AI), destinadas à:
 - a. Equipamento Público Urbano (EPU);
 - b. Equipamento Público Comunitário (EPC).

§ 1º As áreas a serem transferidas serão dimensionadas conforme parâmetros definidos nos Anexos IV a XII desta Lei Complementar e, comprovada a necessidade pela Administração Pública Municipal, poderão ser exigidas áreas acima do mínimo previsto.

§ 2º Caberá à Administração Pública Municipal, durante o processo de licenciamento, determinar a localização e conformação das áreas a serem transferidas em conformidade com o art. 42-B da Lei Federal n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade ou outras que venham a atualizá-las ou substituí-las.

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente (APP), brejos, planícies de inundação, lâminas d'água, lagoas e açudes existentes na gleba não poderão ser incluídos para compor o percentual de AV, por se tratar de áreas protegidas;

§ 4º Para o cálculo das áreas a serem transferidas ao município serão subtraídas da área total da gleba as áreas previstas no § 3º deste artigo.

§ 5º Os fragmentos ou maciços arbóreos de vegetação nativa regional externos às APP poderão computar no percentual de AV exclusivamente como SPA, ficando vedado seu uso como SL.

Art. 15. Poderá ser requerida a compensação onerosa de áreas, a serem transferidas ao município, nas seguintes condições:

- I. As glebas com áreas inferiores a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e os Loteamentos de Acesso Controlado – LAC, poderão requerer a compensação onerosa das áreas referentes aos Equipamentos Públicos Comunitários (EPC);
- II. O parcelamento do solo que atender todos os critérios para implantação do SV e ainda apresente excedente de área, poderá requerer a compensação onerosa do excedente.

Parágrafo único. A área institucional que resultar em uma metragem quadrada igual ou inferior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), obrigatoriamente, deverá ser convertida em compensação onerosa, salvo aquelas que confrontarem com outras áreas institucionais implantadas ou aprovadas e quando somadas obtiverem metragem quadrada superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Art. 16. O interessado que requerer o disposto no Art. 15. e, após aceite da Administração Pública Municipal, poderá optar pela compensação nas seguintes modalidades:

- I. Por áreas de outra natureza inseridas na gleba de sua origem;
- II. Por áreas inseridas no perímetro urbano equivalentes em área;
- III. Por valor em pecúnia a ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, nos termos abaixo:

$$TF = (AG \times AI) \times VLB$$

Sendo:

TF = taxa de transferência em UFESP;

AG = área da gleba em metros quadrados;

AI = percentual de área institucional;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

VLB = valor em UFESP por metro quadrado dos lotes beneficiados, estimado no Laudo de Avaliação, elaborado pela Administração Pública Municipal.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se às glebas que, na data da promulgação desta Lei Complementar, possuam a metragem mínima definida no artigo supramencionado, cuja comprovação se dará com a apresentação da Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada.

§ 2º O critério da Administração Pública Municipal para análise da suficiência de área institucional para implantação de EPC prevista no caput deste artigo deverá considerar os equipamentos de saúde, educação, cultura, assistência social, esportes, lazer e segurança pública, entre outros existentes nas proximidades.

§ 3º A transferência das áreas mencionadas no inciso I deste artigo deverá ser acordada mediante Termo de Compromisso e transferida por meio de escritura pública de transferência de propriedade em nome do Município de Holambra e ser registrada no Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 17. As áreas a serem transferidas ao município deverão ser delimitadas por SV no trecho incidente sobre a área objeto do loteamento, respeitadas as seguintes características:

I. Poderá haver blocos de áreas formados por AI e SL ou SL e SPA;

II. AI destinada a EPU fica dispensada do atendimento deste artigo, devendo ser garantido o acesso ao SV, existente ou projetado;

Art. 18. As áreas que compõem a AI e AV deverão contar com passeio público pavimentado nas calçadas lindeiras, observando a seção transversal estabelecida na LC nº 336/2023 - Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

Parágrafo único. O passeio público deverá atender aos requisitos de acessibilidade previstos na ABNT NBR 9050:2020 e na ABNT NBR 16.537:2024, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

SUBSEÇÃO I.I – DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 19. O SV deverá atender aos parâmetros e diretrizes dispostas na Lei Federal 10.098/2000 – Promoção da Acessibilidade, em especial os artigos 3º a 5º e a LC n. 336/2023 - Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la e as seguintes características:

I. Correta articulação e continuidade do SV projetado com as vias do entorno, implantadas ou aprovadas;

II. Adequadas condições dos dispositivos de compatibilização com o SV existente quanto às alças de acesso, faixas de aceleração e desaceleração, rotatórias, raios de curva, geometria, capacidade de acumulação, raio de giro e número de faixas, de forma a possibilitar a fluidez do tráfego previsto;

III. Calçadas e demais locais destinados à instalação de infraestrutura voltada ao transporte público no que se refere a marcos indicativos de parada de ônibus (placas ou totens), abrigos, com dimensões compatíveis e adequadas;

IV. A geometria das curvas deverá assegurar a segurança viária para a manobra de conversão dos veículos;

V. Balão de retorno (cul-de-sac) com raio igual ou maior a 9,00m (nove metros);

VI. As inclinações longitudinais dos logradouros deverão ser de no mínimo 1% (um inteiro por cento) e no máximo 8,33% (oito inteiros e trinta e três décimos por cento), conforme a ABNT NBR 9050 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

§ 1º Excepcionalmente, quando houver impossibilidade técnica para atendimento integral dos parâmetros estabelecidos neste artigo, o interessado poderá apresentar parecer técnico elaborado por profissional legalmente habilitado, sujeito à análise e aprovação da CAOUS.

§ 2º Nos casos em que as condições topográficas inviabilizem a adoção da inclinação máxima de 8,33% (oito inteiros e trinta e três décimos por cento), poderão ser admitidas soluções técnicas complementares que assegurem a acessibilidade, tais como vielas acessíveis, escadarias com rampas integradas, caminhos alternativos ou dispositivos de função equivalente, desde que devidamente justificadas por parecer técnico, sujeito à análise e aprovação da CAOUS.

Art. 20. As vias que compõem o SV deverão possuir, no mínimo, as seguintes infraestruturas:

I. Terraplenagem em conformidade com os perfis aprovados;

II. Pavimentação do leito carroçável, executado nos seguintes termos:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

- a. As vias locais e as faixas destinadas ao estacionamento de veículos, em vias coletoras e arteriais, deverão ser executadas preferencialmente em blocos intertravados de concreto, com paginação e coloração indicadas pela Administração Pública Municipal, podendo ser adotadas outras soluções tecnológicas mediante justificativa técnica aprovada;
- b. As vias coletoras e arteriais deverão ser executadas em pavimento asfáltico do tipo Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), cujas especificações técnicas serão definidas em instrumento regulamentador próprio a ser publicado pela Administração Pública Municipal, admitindo-se soluções alternativas, desde que devidamente justificadas por profissional habilitado e aprovadas pela CAOUS.
- III. Guias e sarjetas com perfil no padrão americano;
- IV. Sistema de drenagem urbana em conformidade com as exigências técnicas da Administração Pública Municipal, minimamente, composto por:
 - a. Bocas de lobo;
 - b. Galerias e seus elementos acessórios;
 - c. Bacias de detenção e retenção;
 - d. Sistemas de disposição das águas pluviais junto aos cursos d'água ou conexão com outros sistemas já implantados;
 - e. Implantação de métodos contemporâneos de drenagem urbana, tais como: vala de infiltração junto aos canteiros centrais, jardins de chuva junto as calçadas e outras tecnologias que promovam o conceito de “cidade esponja”.
- V. Sistema de abastecimento de água potável, inclusive reservatórios e demais elementos necessários em conformidade com as exigências técnicas da concessionária responsável;
- VI. Sistema de hidrantes urbanos em conformidade com as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo;
- VII. Sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário, inclusive estações elevatórias de esgoto e demais elementos necessários em conformidade com as exigências técnicas da concessionária responsável;
- VIII. Sistema de distribuição de energia elétrica em conformidade com as exigências técnicas da concessionária responsável;
- IX. Sistema de iluminação pública em conformidade com as exigências técnicas da Administração Pública Municipal:
 - a. As luminárias serão do tipo Diodo Emissor de Luz (LED) e deverão atender a padrões de qualidade, eficiência energética e luminância em conformidade com a legislação brasileira que versa sobre o tema.
- X. Faixa de terras destinada a implantação da calçada terraplanada no nível da guia nos lotes que não serão transferidos ao Município de Holambra;
- XI. Rampas de acessibilidade em todos os entroncamentos viários em conformidade com a ABNT NBR 9.050:2020 e 16.537:2024 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
 - a. As rampas de acessibilidade implantadas nos dispositivos acessórios, inclusive no canteiro central de avenidas, deverão possuir rota acessível entre elas.
- XII. Sinalização viária, horizontal e vertical, em conformidade com a Lei Federal 9.503/1997 e as Resoluções e Manuais de Sinalização do CONTRAN ou outras que venham a alterá-las ou substituí-las;
- XIII. Sinalização das vias públicas em conformidade com as exigências técnicas da Administração Pública Municipal:
 - a. Deverá ser implantado em poste metálico próprio em todas as esquinas dos entroncamentos viários;
 - b. O conteúdo deverá apresentar, minimamente, o nome definitivo do logradouro, o Código de Endereçamento Postal (CEP) e a faixa de numeração dos lotes na quadra;
 - c. A Administração Pública Municipal irá publicar instrumento regulamentador com as características técnicas mínimas.
- XIV. Arborização urbana das calçadas;
 - a. Os indivíduos arbóreos deverão ser plantados no eixo da linha de divisa dos lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

b. Deverá ser observada LC n. 170/2005 e a LC n. 357/2025 - Código de Obras e Edificações ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, quanto aos afastamentos mínimos em relação aos postes de iluminação pública e demais interferências previstas.

c. As mudas destinadas ao plantio no SV deverão apresentar a primeira ramificação a 1,80m (um e oitenta) metros com Diâmetro a Altura de Peito (DAP) maior que 2,00cm (dois centímetros);

XV. Sistema de vídeo monitoramento em conformidade com as exigências técnicas da Administração Pública Municipal;

a. O sistema deverá, minimamente, permitir o monitoramento de todas as vias de acesso ao loteamento e ser interligado ao sistema municipal;

b. A Administração Pública Municipal irá publicar instrumento regulamentador com as características técnicas mínimas.

XVI. Pontos de parada para os ônibus urbanos municipal ou intermunicipal com mobiliário urbano necessário, em conformidade com as exigências técnicas da Administração Pública Municipal;

§ 1º. Considerando que a nomeação das vias é de responsabilidade do Poder Legislativo Municipal por meio da Câmara de Vereadores, o interessado fica dispensado do cumprimento da alínea “b”, do inciso “XII” caso até a solicitação do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) não tenha ocorrido a publicação da lei de nomeação das vias do empreendimento.

§ 2º. Outras infraestruturas, diretas ou indiretas, poderão ser exigidas em função das características particulares de cada empreendimento, bem como diante das análises de viabilidade e do diagnóstico dos estudos técnicos.

SUBSEÇÃO I.II – DA ÁREA VERDE

Art. 21. A Área Verde (AV) será composta pelo Sistema de Lazer (SL) e o Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental (SPA), sendo que:

I. O SL é a área destinada a implantação de praças e jardins para usos de contemplação, lazer, prática de atividades esportivas, entre outros;

II. O SPA é a área destinada a preservação ambiental por meio de ações de recuperação, compensação e preservação ambiental.

§ 1º Deverá ser reservado no mínimo 30% (trinta por cento) da AV para implantação do SL;

§ 2º Os dispositivos de entroncamento viário do tipo rotatória, poderão ser enquadrados como AV, quando o seu diâmetro for maior que a largura do leito carroçável da maior via do entroncamento.

§ 3º Canteiros centrais e demais dispositivos de organização, acessórios ao SV, com exceção das rotatórias que atendem o disposto no § 4º, não poderão ser enquadrados como AV.

Art. 22. O SL deverá ter as seguintes características:

I. Possuir a proporção mínima de 80% (oitenta por cento) de aproveitamento e no máximo 20% (vinte por cento) de taludes ou outras adequações de terraplenagem;

II. No mínimo uma das confrontações com a via pública deverá possuir testada mínima de 20,00m (vinte metros);

III. Apresentar inclinação adequada, de forma a possibilitar sua utilização.

Parágrafo único. Das áreas destinadas à implantação de SL serão admitidos até 20% (vinte por cento) para tratamento paisagístico, desde que tenham dimensão igual ou superior a 4,00m (quatro metros) de largura com ao menos uma confrontação de 20,00m (vinte metros) com via pública.

Art. 23. As áreas que compõem o SL deverão possuir, no mínimo, as seguintes infraestruturas:

I. Arborização, jardins e gramados;

II. Equipamentos de recreação infantil;

III. Equipamentos de academia ao ar livre;

IV. Pista para caminhada;

V. Quadras de areia, grama e/ou concreto;

VI. Espaço de contemplação e permanência com acessos e circulação pavimentados;

VII. Bebedouros, lixeiras e bancos;

VIII. Iluminação geral e ornamental;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

IX. Sistema de vídeo monitoramento;

X. Outras infraestruturas que a Administração Pública Municipal julgar necessários.

§ 1º A Administração Pública Municipal publicará instrumento regulamentador com as características técnicas mínimas das infraestruturas previstas neste artigo.

§ 2º São obrigatórias em todas as áreas que integram o Sistema de Lazer (SL) as infraestruturas descritas nos incisos I, VII e VIII deste artigo.

§ 3º As demais infraestruturas elencadas nos incisos do caput deverão estar presentes no conjunto das áreas destinadas ao SL no empreendimento, podendo ser distribuídas conforme critérios técnicos da Administração Pública Municipal, respeitada a proporcionalidade entre a dimensão do loteamento, a quantidade de áreas destinadas ao SL e a função urbana do espaço.

Art. 24. O SPA deverá ter as seguintes características:

I. Ser apresentado nos termos da legislação aplicável;

II. Estar localizado de forma a permitir a conectividade com as áreas verdes limdeiras.

Art. 25. As áreas que compõem o SPA deverão possuir, no mínimo, as seguintes infraestruturas:

I. Recuperação e ou recomposição apenas com espécies arbóreas nativas regionais;

a. Deverá ser observada a legislação federal, estadual e municipal que trata sobre o tema.

SUBSEÇÃO I.III – DA ÁREA INSTITUCIONAL

Art. 26. A AI destinada ao EPU, se necessário, terá as seguintes características:

I. Atender às necessidades da autarquia ou concessionária solicitante;

II. Ser livre e desimpedida de restrição urbanística que impossibilite a adequada implantação do equipamento, salvo nos casos de reconhecimento de equipamento já instalado sobre a gleba objeto do parcelamento, que também será considerado como EPU.

Art. 27. A AI destinada ao EPC terá as seguintes características:

I. Declividade máxima de 8% (oito por cento);

II. Testada mínima de 40,00m (quarenta metros), sendo que a relação entre testada e profundidade deverá conter um círculo circunscrito com raio mínimo de 20,00m (vinte metros);

III. Possuir a proporção mínima de 80% (oitenta por cento) de aproveitamento e no máximo 20% (vinte por cento) de taludes ou outras adequações de terraplenagem;

IV. Ser livre e desimpedida de restrição urbanística que impeça a adequada implantação do equipamento.

Parágrafo Único. A Administração Pública Municipal poderá aceitar as áreas para instalação de EPC com restrições urbanísticas, a exemplo de imóveis tombados, desde que seja comprovado o interesse público e que seja possível a sua utilização para os fins a que se destina.

SUBSEÇÃO II – DAS QUADRAS

Art. 28. As quadras deverão atender as seguintes características:

I. Delimitadas por SV;

II. Comprimento máximo de 180,00m (cento e oitenta metros), admitindo-se 10% (dez por cento) de tolerância;

III. Largura mínima de 50,00m (cinquenta metros), admitindo-se 10% (dez por cento) de tolerância.

§ 1º A meia quadra, com no mínimo 25,00m (vinte e cinco metros) de largura, poderá ser permitida, excepcionalmente, nos casos de impossibilidade técnica devidamente fundamentada.

§ 2º A quadra poderá possuir via de servidão de acesso aos fundos dos lotes, podendo estas cruzarem as quadras ou terminarem em *cul-de-sac* internos a quadra. Neste caso, as dimensões dispostas nos itens I e II deste artigo serão revistas em função da seção transversal da via de servidão.

§ 3º Excepcionalmente, as divisas do parcelamento que não confrontarem com áreas de APP, SV existente ou diretriz viária poderão confrontar com fundos de lotes, resultando em meia quadra.

Art. 29. As quadras deverão receber serviço de terraplenagem visando a redução dos desníveis em relação ao SV.

Art. 30. Os lotes que compõem as quadras deverão ser demarcados por meio de marcos e piquetes em material resistente e de fácil visualização.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO NÃO RESIDENCIAL

Art. 31. Para a implantação de LNR poderão ser adotados parâmetros diferenciados quanto às dimensões das quadras e ao percentual de áreas a serem doadas ao Município de Holambra.

Parágrafo Único. Os parâmetros de que trata o caput deste artigo serão avaliados no âmbito do EIV/RIV mediante parecer da CAOUS.

SEÇÃO III - DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 32. O enquadramento do loteamento como LIS se dará com base nos critérios estabelecidos na Política Municipal de Habitação.

Art. 33. O LIS poderá ser feito nas seguintes modalidades:

I. LIS Unifamiliar: aquele que resultar em lotes destinados às habitações unifamiliares de interesse social;

II. LIS Multifamiliar: aquele que resultar em lotes destinados às habitações multifamiliares de interesse social.

Art. 34. As quadras previstas no LIS terão as seguintes características:

I. Limitadas por vias públicas;

II. Comprimento máximo será de 180,00m (cento e oitenta metros), com tolerância de 10% (dez por cento);

III. Largura mínima será de 40,00m (quarenta metros), com tolerância de 10% (dez por cento).

§ 1º A meia quadra, com no mínimo 20,00m (vinte metros) de largura, poderá ser permitida excepcionalmente nos casos de impossibilidade técnica devidamente fundamentada.

Art. 35. Os lotes previstos em LIS Unifamiliar deverão ter área máxima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

Parágrafo único. A testada dos lotes de esquina obedecerá à testada mínima acrescida do recuo mínimo lateral obrigatório, que somados podem ultrapassar as medidas estabelecidas nos incisos do caput deste artigo.

SEÇÃO IV - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

SUBSEÇÃO I – DA CARACTERIZAÇÃO E IMPLANTAÇÃO

Art. 36. O Loteamento de Acesso Controlado (LAC) é aquele que, mediante autorização da Administração Pública Municipal, poderá ter fechamento e controle de acesso de pessoas e veículos em vias públicas internas.

§ 1º A permissão de fechamento somente poderá ser solicitada no ato de licenciamento do loteamento.

§ 2º A implantação do LAC deverá respeitar o princípio da reversibilidade, estando plenamente integrada ao tecido urbano do entorno.

§ 3º Dentro dos limites do fechamento, o uso será estritamente residencial, devendo tal restrição constar no contrato de compra e venda, na Certidão do Imóvel e no Decreto de Aprovação do Empreendimento.

Art. 37. O fechamento e controle de acesso do LAC terá natureza precária e dependerá de instrumento regulamentador, que conterá:

I. As obrigações do empreendedor quanto à manutenção e conservação dos bens públicos permissionados;

II. A exigência de que qualquer nova utilização das áreas públicas esteja sujeita à autorização específica da Administração Pública Municipal;

III. A previsão expressa de que o fechamento poderá ser revogado a qualquer tempo, por conveniência pública ou descumprimento das obrigações assumidas.

Parágrafo único. O contrato-padrão de compra e venda deverá incluir cláusula que informe o caráter precário do fechamento, bem como a obrigação da associação de moradores quanto à manutenção das áreas públicas.

SUBSEÇÃO II – DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS E OPERACIONAIS

Art. 38. O LAC deverá atender aos seguintes critérios de implantação:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

I. Não será admitido o fechamento em trechos de vias classificadas como diretrizes do sistema viário municipal, conforme a LC nº 336/2023 – Plano de Mobilidade Urbana, especialmente o anel viário e as estradas municipais;

II. Será obrigatória a permissão de acesso de pessoas e veículos não residentes, devidamente identificados, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979;

Parágrafo único. Deverá ser afixada placa em local visível, portaria e demais acessos, informando que o acesso de não moradores é permitido.

Art. 39. As áreas públicas do LAC deverão obedecer aos seguintes critérios de alocação:

I. No mínimo 50% (cinquenta por cento) do Sistema de Lazer (SL) deverá estar fora do perímetro de fechamento;

II. O Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental (SPA) poderá ser externo ao fechamento, quando houver Sistema Viário perimetral;

III. 100% (cem por cento) das áreas destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) deverão estar fora do fechamento.

Art. 40. O fechamento do LAC deverá atender aos seguintes requisitos físicos e operacionais:

I. As portarias deverão:

a. Ser aprovadas no momento do licenciamento;

b. Estar integradas ao sistema viário;

c. Distar no mínimo 10,00 m (dez metros) do lote mais próximo.

II. Quando houver Sistema Viário perimetral externo, deverá ser reservada uma faixa mínima de 4,00 m (quatro metros), sendo 2,50 m para calçada e 1,50 m para paisagismo entre o muro de fechamento e o sistema viário.

III. O muro de fechamento, exceto o frontal, deverá apresentar uma das seguintes soluções para qualificação da interface com o espaço público:

a. Permeabilidade visual mínima de 30% (excetuadas testadas em fundos de lote);

b. Fachada ativa, entendida como a implantação de edificações, estruturas ou elementos arquitetônicos voltados diretamente ao logradouro público, com tratamento paisagístico, aberturas visuais ou uso social, comercial, institucional ou de apoio à coletividade, conforme projeto aprovado pela Administração Pública Municipal.

IV. Na testada principal do loteamento, o fechamento deverá possuir, no mínimo, 70% (setenta por cento) de permeabilidade visual.

V. Deverão ser previstas vagas de visitantes conforme o Anexo XIII desta Lei Complementar.

VI. No acesso principal ou local de cadastramento de veículos, deverá haver faixa de desaceleração e aceleração com no mínimo 30,00 m, e área de acumulação correspondente a 2% do total de lotes.

§ 1º A escolha entre as soluções previstas no inciso III ficará a critério do empreendedor, devendo ser compatível com o contexto urbano e aprovada no ato do licenciamento.

§ 2º Nos trechos em que o fechamento coincidir com fundos de lotes, será dispensada a exigência de permeabilidade visual ou fachada ativa nos termos do inciso III deste artigo.

§ 3º As áreas públicas localizadas fora do fechamento poderão ser incorporadas ao Decreto de Cessão Precária, a pedido do empreendedor ou, posteriormente, por solicitação da Associação de Moradores.

SUBSEÇÃO III – DA GESTÃO E RESPONSABILIDADES

Art. 41. Todas as despesas decorrentes da implantação do LAC serão de responsabilidade exclusiva do empreendedor.

§ 1º Após a constituição da associação de moradores, caberá a ela a manutenção permanente do loteamento.

§ 2º O estatuto da associação de moradores deverá conter cláusula específica sobre as permissões especiais e obrigações previstas nesta Lei Complementar.

Art. 42. Caberá à associação de moradores as seguintes responsabilidades:



- I. Serviços de manutenção de árvores e poda, quando necessário, mediante autorização da Administração Pública Municipal;
- II. Manutenção e conservação das áreas públicas internas ao fechamento;
- III. Manutenção e conservação das vias de circulação interna, das calçadas e da sinalização viária nelas implantada;
- IV. Coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública, quando a Administração Pública Municipal não for autorizada a realizar a coleta no interior do loteamento;
- V. Limpeza das vias públicas;
- VI. Garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas.

SUBSEÇÃO IV – DA FISCALIZAÇÃO E REVERSIBILIDADE

Art. 43. A ocupação e o uso do solo, bem como os parâmetros urbanísticos e construtivos a serem observados para edificações nos lotes internos ao LAC, deverão atender às exigências da legislação vigente.

Art. 44. Compete à Administração Pública Municipal aprovar, fiscalizar e determinar obras de manutenção e melhorias nos bens públicos do LAC.

Art. 45. O descumprimento das disposições desta seção, especialmente o não cumprimento das obrigações da associação de moradores, acarretará:

- I. Aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar;
- II. Revogação da permissão de fechamento e consequente abertura do loteamento, com as devidas anotações junto ao Oficial de Registro de Imóveis.

§ 1º Quando a Administração Pública Municipal determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da associação dos moradores.

§ 2º Em caso de descumprimento do disposto no § 1º deste artigo, no prazo determinado, o Município promoverá a abertura, cabendo à associação dos moradores o ressarcimento dos respectivos custos à Administração Pública Municipal.

CAPÍTULO III - DO DESMEMBRAMENTO

Art. 46. O desmembramento de glebas urbanas em lotes deverá obedecer às disposições desta Lei Complementar, bem como às normas federais e estaduais aplicáveis.

Art. 47. O processo de desmembramento não será permitido nos seguintes casos:

- I. Quando houver necessidade de abertura de novas vias de circulação ou ampliação das vias existentes, ou ainda quando forem exigidas adequações ao sistema viário previstas no Plano Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- II. Quando a gleba urbana possuir área superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), hipótese em que o parcelamento deverá ser realizado obrigatoriamente na modalidade de loteamento, visando ao adequado planejamento urbano e à integração com a malha viária existente.

Art. 48. É vedada a subdivisão de gleba urbana em novas glebas urbanas. Excepcionalmente, será permitida a subdivisão nos casos em que a área estiver localizada em zonas limítrofes entre municípios ou na divisa entre perímetros urbano e rural, desde que atendidas as legislações pertinentes de ambos os entes federativos envolvidos.

CAPÍTULO IV - DO LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO **SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 49. O licenciamento do parcelamento do solo no Município de Holambra será realizado pela Administração Pública Municipal, observando o disposto nesta Lei Complementar e nas normas aplicáveis.

Parágrafo único. O parcelamento do solo dependerá da prévia aprovação do projeto urbanístico e do atendimento às exigências técnicas estabelecidas no processo de licenciamento.

Art. 50. A Administração Pública Municipal estabelecerá, por instrumento regulamentador, os critérios técnicos e os prazos para análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo.



Art. 51. O processo de licenciamento será instruído com os documentos, estudos e projetos exigidos nesta Lei Complementar e nas normas específicas.

Art. 52. As diretrizes urbanísticas fixadas na Certidão de Viabilidade e Diretrizes constituem o marco orientador do processo de licenciamento urbanístico, devendo fundamentar tecnicamente a elaboração dos estudos técnicos, bem como a definição das medidas mitigadoras, compensatórias e da contrapartida de desenvolvimento urbano sustentável.

§ 1º As diretrizes urbanísticas deverão considerar, no mínimo:

- I. A classificação da zona de uso e ocupação do solo conforme a LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la;
- II. A infraestrutura urbana instalada e projetada;
- III. As diretrizes dos planos setoriais vigentes, como mobilidade urbana, habitação, meio ambiente e saneamento básico e outros;
- IV. A sensibilidade ambiental e as restrições legais incidentes sobre a área.

§ 2º As exigências técnicas decorrentes das diretrizes fixadas deverão ser formalizadas no Termo de Compromisso, com força vinculante para a aprovação do empreendimento.

§ 3º O conteúdo da Certidão de Viabilidade e Diretrizes deverá ser respeitado em todas as etapas subsequentes do processo de licenciamento, salvo revisão justificada pela Administração Pública Municipal por motivo de interesse público ou alteração superveniente da legislação aplicável.

SEÇÃO II - DAS ETAPAS DO LICENCIAMENTO

Art. 53. O licenciamento do parcelamento do solo, no âmbito municipal, se dará mediante as seguintes etapas:

- I. Análise de viabilidade e fixação de diretrizes;
 - a. Emissão de Certidão de Viabilidade e Diretrizes;
- II. Análise dos Estudos Técnicos (a exemplo do Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto de Trânsito, Estudo de Impacto Ambiental e outros);
 - a. Pactuação e emissão do Termo de Compromisso referente as diretrizes, mitigações, compensações e contrapartida relacionadas ao empreendimento;
- III. Análise e pré-aprovação do projeto urbanístico de licenciamento;
 - a. Emissão de Certidão de Conformidade.
- IV. Análise e aprovação final dos projetos;
 - a. Publicação do decreto de aprovação do empreendimento.
- V. Emissão da Licença de Execução de Obra, a pedido do interessado;
- VI. Análise, aprovação e aceite de obras, mitigações, compensações e contrapartida;
 - a. Emissão do TVEO.

§ 1º Nas etapas mencionadas nos incisos I, II, III, IV e V haverá a emissão de guia de recolhimento referente ao serviço de emissão do documento solicitado.

§ 2º A Certidão de Viabilidade e Diretrizes terá validade de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada uma única vez, por igual período, desde que não haja alteração superveniente na legislação urbanística aplicável e mediante análise técnica favorável da Administração Pública Municipal.

§ 3º Os estudos técnicos de que trata o inciso II, deste artigo, deverá ser protocolado antes do vencimento do prazo de validade da Certidão de Viabilidade e Diretrizes.

§ 4º. Protocolado o pedido de análise de Parcelamento do Solo dentro do prazo legal, a Certidão de Viabilidade e Diretrizes não perderá a validade, exceto nos casos de:

- I. Indeferimento ou arquivamento por desinteresse ou abandono do projeto por período superior a seis meses contados a partir da data de emissão do último comunique-se;
- II. Projetos e intervenções de interesse público que interfiram nas diretrizes expedidas;
- III. Situações de calamidade pública e ou de desastres naturais ou não que interfiram nas diretrizes expedidas.

Art. 54. Os estudos, laudos e projetos técnicos deverão ser apresentados juntamente com suas respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

Parágrafo único. Apresentação de profissional técnico e empresa devidamente habilitada e cadastrada no Município de Holambra é obrigatório para o projeto urbanístico.

Art. 55. A solicitação de Certidão de Viabilidade e Diretrizes se dará mediante a disponibilização das seguintes informações pelo interessado:

- I. Requerimento;
- II. Comprovante de pagamento ou a baixa da guia de recolhimento;
- III. Título de propriedade do lote registrado no Oficial de Registro de Imóveis dentro da validade, acompanhado do Contrato de Compra e Venda, caso o requerente não seja o proprietário constante na matrícula;
- IV. Documentação comprobatória de propriedade do imóvel;
- V. Levantamento planialtimétrico cadastral da área;
- VI. Estudo de viabilidade do projeto urbanístico, nos termos da ABNT NBR 16636-3:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).

Art. 56. A solicitação de análise de estudos técnicos, se dará após a publicação da Certidão de Viabilidade e Diretrizes e dentro de seu prazo de validade, mediante a disponibilização das seguintes informações pelo interessado:

- I. Requerimento;
- II. Comprovante de pagamento ou a baixa da guia de recolhimento;
- III. Título de propriedade do lote registrado no Oficial de Registro de Imóveis dentro da validade, acompanhado do Contrato de Compra e Venda, caso o requerente não seja o proprietário constante na matrícula;
- IV. Certidão de Viabilidade e Diretrizes emitidas pelas concessionárias referente aos serviços de água, esgoto e rede elétrica;
- V. Estudos Técnicos;
 - a. Estudo de Impacto de Vizinhança;
 - b. Estudo de Impacto Ambiental, se aplicável;
 - c. Laudo Florístico;
 - d. Estudo Hidrológico;
 - e. Laudo de contaminação do solo.
- VI. Estudo preliminar do projeto urbanístico, nos termos da ABNT NBR 16636-3:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
 - a. O estudo preliminar deverá ser apresentado contemplando as diretrizes fixadas na Certidão de Viabilidade e Diretrizes.

Art. 57. A solicitação de análise e pré-aprovação do projeto urbanístico de licenciamento somente poderá ser solicitada após a publicação do Termo de Compromisso assinado entre o Município de Holambra e o interessado, mediante a disponibilização das seguintes informações pelo interessado:

- I. Requerimento;
- II. Comprovante de pagamento ou baixa da guia de recolhimento;
- III. Anteprojeto urbanístico em conformidade com a ABNT NBR 16.636-3:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
 - a. O anteprojeto urbanístico deverá ser apresentado contemplando as cláusulas aplicáveis do Termo de Compromisso.
- IV. Memorial descritivo do parcelamento do solo;
- V. Certidão negativa de débitos imobiliários.

Art. 58. A solicitação de aprovação final se dará mediante a apresentação de documentação comprobatória de aprovação junto ao GRAPROHAB, CETESB e demais órgãos aplicáveis, mediante a disponibilização das seguintes informações pelo interessado:

- I. Requerimento;
- II. Comprovante de pagamento ou a baixa da guia de recolhimento;
- III. Documentação comprobatória de aprovação junto aos órgãos estaduais;
- IV. Projeto de licenciamento urbanístico em conformidade com a ABNT NBR 16.636-3:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

- a. Memorial descritivo.
- V. Projeto de terraplenagem;
- VI. Projeto e memoriais do Sistema Viário (SV);
- VII. Projeto geométrico;
- VIII. Projeto de pavimentação;
- IX. Projeto das calçadas e dispositivos de acessibilidade em conformidade com a ABNT NBR 9050:2020 e 16.537:2024 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- X. Projeto de sinalização viária e das vias públicas em conformidade com os manuais técnicos do CONTRAN e definições da Administração Pública Municipal;
- XI. Projeto de arborização urbana das vias em conformidade com a LC n. 170/2005 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.
- XII. Projetos da Área Verde (AV);
 - a. Sistema de Lazer (SL);
 - i. Projeto e memorias de arquitetura e disciplinas complementares.
 - b. Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental (SPA);
 - i. Projeto e memoriais de recuperação e compensação ambiental.
- XIII. Projetos do sistema de drenagem urbana, incluindo:
 - a. Memorial descritivo e de cálculo;
 - b. Descritivo dos equipamentos.
- XIV. Projeto e memoriais do sistema de coleta e afastamento do esgotamento sanitário e industrial devidamente aprovado pela concessionária responsável;
- XV. Projeto e memoriais do sistema de abastecimento e distribuição de água potável devidamente aprovado pela concessionária responsável;
- XVI. Projeto e memoriais da rede de distribuição de energia elétrica devidamente aprovado pela concessionária responsável;
- XVII. Planilha orçamentária de todas as obras pactuadas;
- XVIII. Cronograma físico das obras.

Parágrafo único. A Administração Pública Municipal publicará decreto regulamentar a fim de estabelecer os critérios técnicos mínimos quanto aos projetos a serem apresentados, inclusive definindo os padrões de apresentação das informações contidas.

Art. 59. Em ato contínuo à aprovação dos projetos apresentados em conformidade com o Art. 58, a Administração Pública Municipal publicará decreto de aprovação do parcelamento do solo, no qual constará minimamente:

- I. Classificação do parcelamento;
- II. Indicação do zoneamento urbano;
- III. Relação de obras obrigatórias;
- IV. Prazo de execução das obras, conforme cronograma;
- V. Relação de todas as condições ordinárias e extraordinárias pactuadas com o interessado.

Parágrafo único. As informações constantes nos estudos, laudos, projetos, memoriais, cronograma de obras e os atos de aprovação expedidos pelos órgãos competentes possuem força vinculante ao decreto de aprovação.

Art. 60. A solicitação de emissão da Licença de Execução de Obra se dará mediante a disponibilização das seguintes informações pelo interessado:

- I. Requerimento;
- II. Certidão de matrícula mãe do empreendimento que deverá constar a numeração da matrícula individualizada de todos os lotes;
- III. Certidões de matrícula individualizada dos lotes referente às áreas públicas.

§ 1º A Licença de Execução de Obra será emitida com data de vigência em conformidade com o cronograma de obras.

§ 2º Publicada a referida licença no Diário Oficial do Município, deverá o interessado, em até 30 (trinta) dias corridos, instalar placa de obra junto ao acesso do empreendimento, conforme modelo padrão disponibilizado pela Administração Pública Municipal.

§ 3º Deverá ser averbada na certidão de matrícula dos lotes a situação de caucionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

§ 4º O prazo para solicitar a licença que se trata no Art. 60. é de 180 (cento e oitenta dias) improrrogáveis e vencido o prazo, a Administração Pública Municipal publicará decreto de cancelamento do processo de licenciamento, tornando inválido todos os atos de análise, aprovação e documentos emitidos, sem prejuízo das taxas recolhidas.

Art. 61. Após a conclusão de todas as obras e o cumprimento de todas as condições previstas no processo de licenciamento, deverá ser solicitado o TVEO, mediante a disponibilização das seguintes informações pelo interessado:

- I. Requerimento;
- II. Documento de aceite de obras emitido pelas concessionárias responsáveis;
- III. Demais documentos comprobatórios, se necessário;
- IV. Projetos “como construído” (*As Built*) de todas as obras realizadas.

SEÇÃO III – DAS OBRIGAÇÕES DO INTERESSADO, AVALIAÇÃO E GARANTIA DAS OBRAS

Art. 62. Todos os estudos, laudos e projetos, bem como as obras, mitigações, compensações e a contrapartida necessárias para a viabilização do parcelamento do solo serão de única e exclusiva responsabilidade do interessado.

Art. 63. O interessado ficará sujeito à execução de todas as obras e serviços, conforme os projetos aprovados, sem qualquer ônus para o Município de Holambra.

§ 1º As obras de infraestrutura serão executadas mediante prazos fixados em cronograma, no período máximo de três anos, prorrogáveis por mais dois anos a pedido e, excepcionalmente, prorrogáveis nas hipóteses abaixo relacionadas:

- I. Greves na construção civil, Epidemias, Pandemias, Comoções ou calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo das obras;
- II. Falta de materiais ou mão-de-obra no mercado;
- III. Chuvas prolongadas e acima da média pluviométrica da região que dificultem as obras;
- IV. Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- V. Embargos ou outras medidas judiciais que venham a sustar o andamento normal das obras.

§ 2º Os empreendimentos aprovados com previsão de implantação em fases deverão respeitar os prazos e prorrogações definidos no § 1º para cada fase de implantação isoladamente, sendo que o prazo da fase subsequente terá início imediatamente após o término do prazo da fase precedente.

Art. 64. As obras de infraestrutura previstas para a viabilização do empreendimento serão avaliadas pela Administração Pública Municipal através de planilhas orçamentárias disponibilizadas pelo interessado, a fim de estabelecer as garantias para a execução do empreendimento.

§ 1º A Administração Pública Municipal irá exigir 100% (cem por cento) do valor das obras, computados o Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), a serem realizadas como garantia hipotecária sobre lotes que integram o loteamento.

§ 2º A planilha orçamentária deverá ser elaborada com base em boletim referencial de custo oficial e o BDI ser aplicado em conformidade com as disposições estabelecidas pelo Tribunal de Contas da União (TCU).

§ 3º A garantia será formalizada por meio de escritura pública de hipoteca e levada a registro no Oficial de Registro de Imóveis.

§ 4º As garantias oferecidas poderão ser substituídas, desde que o valor correspondente às obras a serem executadas seja salvaguardado na nova garantia.

§ 5º Na hipótese de execução e recebimento parcial das obras, a garantia poderá ser liberada em valor proporcional, desde que o valor das obras faltantes permaneça garantido.

§ 6º Após a execução e recebimento das obras pelo Município, as garantias poderão ser liberadas.

SEÇÃO IV - DA FISCALIZAÇÃO E RECEBIMENTO DAS OBRAS

Art. 65. As obras de infraestrutura serão fiscalizadas, vistoriadas e recebidas quando executadas de acordo com os projetos aprovados.

§ 1º. O Município deixará de receber quaisquer obras que estiverem em desacordo com o projeto aprovado de loteamento.



§ 2º As infraestruturas que virão a ser operadas por empresas concessionárias somente serão aceitas pelo Município mediante apresentação de documentação emitida pela empresa responsável da operação que ateste que as obras executadas e os equipamentos instalados estão de acordo com os projetos, e em pleno e adequado funcionamento.

Art. 66. Obras de infraestrutura e serviços executados nos parcelamentos do solo ficam sob a responsabilidade do interessado a título de garantia e deverá arcar pelos eventuais vícios construtivos, avarias e defeitos, pelo prazo de 5 (anos) a partir da emissão do TVEO nos termos do art. 618, da Lei Federal 10.406/2002 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

CAPÍTULO V – DESDOBRO E UNIFICAÇÃO DE LOTES

Art. 67. Será permitido o desdobro e ou unificação de lotes em parcelamentos regulares no Município de Holambra mediante a análise e aprovação da Administração Pública Municipal.

§ 1º Não será permitido desdobro que resulte em lotes com dimensões inferiores às fixadas no zoneamento em que o imóvel está inserido.

§ 2º Será permitido desdobrar uma parte do lote com tamanho inferior às fixadas no zoneamento, exclusivamente para os casos em que esta parte seja objeto de unificação ao imóvel contíguo, devendo neste caso, que os processos ocorram de forma concomitante, desde que os lotes resultantes atendam as dimensões mínimas do zoneamento em que está inserido.

§ 3º Caso haja restrições averbadas no registro do loteamento, na certidão de matrícula ou no contrato de compra e venda, o desdobro fica inviabilizado.

Art. 68. O desdobro e ou unificação de lotes deverá ser requerido, a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:

I. Requerimento;

II. Título de propriedade do lote registrado no Oficial de Registro de Imóveis dentro da validade, acompanhado do Contrato de Compra e Venda, caso o requerente não seja o proprietário constante na matrícula

III. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários referente ao imóvel ou imóveis a sofrerem o processo de desdobro ou unificação;

IV. Projeto de desdobro e ou unificação em escala adequada à compreensão e leitura do desenho, contendo:

a. As eventuais construções existentes no lote, que estiverem averbadas em matrícula com indicação da área construída e ocupada, da taxa de ocupação (TO) e do coeficiente de aproveitamento (CA) utilizados;

b. O lote a ser desdobrado e ou unificado e seu dimensionamento;

c. Os lotes resultantes do desdobro e ou unificação, indicando seu dimensionamento e as novas denominações dos lotes resultantes;

d. A situação do lote, indicando a sua localização com a distância medida ao alinhamento do logradouro público mais próximo;

e. Quadro contendo os azimutes, distâncias e as coordenadas geográficas.

V. Memorial Descritivo dos lotes;

VI. ART, RRT ou TRT.

§ 1º Caso exista construções nos lotes a serem desdobrados e ou unificados, deverá ser realizada a regularização destas construções nos lotes resultantes para aprovação do referido desdobro e ou unificação, sendo que na impossibilidade de regularização, o desdobro ou unificação fica inviabilizado.

§ 2º Aprovado o projeto de desdobro e ou unificação, o interessado deverá submetê-lo ao Oficial de Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, a contar da data da emissão do Certificado de Desdobro e ou Unificação.

§ 3º O interessado deverá apresentar a comprovação da averbação da situação final junto ao Oficial de Registro de Imóveis, para fins de lançamento cadastral e conclusão do processo.

CAPÍTULO VI – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I – Disposições Gerais



Art. 69. Constituem infrações urbanísticas, para fins desta Lei Complementar, os atos ou omissões que contrariem suas disposições, bem como as normas técnicas e legais aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, especialmente:

- I. A Lei Federal nº 6.766/1979 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- II. O Plano Diretor Municipal LC nº 300/2019 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
- III. As diretrizes e obrigações fixadas nos termos de compromisso, nos decretos de aprovação e nos projetos técnicos licenciados;
- IV. As legislações setoriais correlatas, inclusive no que se refere à mobilidade urbana, meio ambiente, habitação e obras.

§ 1º As infrações previstas nesta Lei Complementar possuem natureza administrativa e independem de outras sanções de natureza civil, penal ou disciplinar.

§ 2º A aplicação das penalidades independe da boa-fé do infrator ou do cumprimento parcial das obrigações legais.

§ 3º Quando houver pluralidade de responsáveis pela infração, a responsabilização será solidária, nos termos da legislação vigente.

Art. 70. São passíveis de responsabilização por infrações às disposições desta Lei Complementar:

- I. O interessado ou empreendedor do parcelamento do solo;
- II. O proprietário ou seu sucessor a qualquer título;
- III. O possuidor direto responsável pela implantação do empreendimento;
- IV. Os responsáveis técnicos, construtores, incorporadores e consultores contratados;
- V. Os responsáveis pela comercialização de lotes ou frações ideais de forma irregular;
- VI. A associação de moradores, no caso dos LAC.

Art. 71. O responsável técnico por obras ou serviços vinculados ao parcelamento do solo implantado irregularmente estará sujeito à aplicação de multa no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos valores previstos no Art. 78. desta Lei Complementar, sem prejuízo:

- I. Da comunicação ao respectivo conselho de fiscalização profissional;
- II. Da responsabilização cível e penal nos termos da legislação vigente.

Parágrafo único. A multa será aplicada por cada parcela da infração a que o profissional tenha dado causa, comprovadamente.

Seção II – Do Procedimento Sancionador

Art. 72. O procedimento sancionador decorrente de infração às disposições desta Lei Complementar obedecerá aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, observadas as seguintes fases:

- I. Lavratura do Auto de Infração e, quando cabível, do Auto de Embargo;
- II. Notificação do infrator;
- III. Prazo de 10 (dez) dias corridos para apresentação de defesa administrativa;
- IV. Análise e decisão administrativa em até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período mediante justificativa;
- V. Possibilidade de recurso hierárquico, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contado da ciência da decisão;
- VI. Encerramento do processo com decisão final fundamentada, sendo o débito inscrito em dívida ativa se houver penalidade pecuniária não quitada.

Parágrafo único. O não exercício do direito de defesa no prazo legal implicará a confirmação da penalidade imposta.

Art. 73. A notificação do infrator será realizada por meio:

- I. Pessoal, com ciência direta do autuado;
- II. Eletrônico, utilizando os dados de contato constantes no cadastro da Administração Pública Municipal;
- III. Por edital, quando não for possível localizar o infrator por outros meios.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

Parágrafo único. Quando a notificação for realizada por meio eletrônico, o extrato da comunicação será publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município.

Art. 74. Constatada a infração, será lavrado o Auto de Infração e, quando aplicável, o Auto de Embargo, devendo o infrator ser notificado para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, apresentar defesa administrativa ou efetuar o pagamento da penalidade.

§ 1º A contagem do prazo observará a exclusão do dia da notificação e inclusão do vencimento.

§ 2º A ausência de manifestação no prazo legal ensejará a confirmação automática da penalidade e sua inscrição em dívida ativa, nos casos pecuniários.

Art. 75. O embargo da obra ou atividade poderá ser determinado como medida cautelar, mesmo antes da lavratura do Auto de Infração, quando houver risco iminente de agravamento da irregularidade ou comprometimento do interesse público.

Parágrafo único. A lavratura do Auto de Infração deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do embargo cautelar, sob pena de sua revogação automática.

Art. 76. A reincidência na prática de infrações será caracterizada pela repetição, no prazo de até 5 (cinco) anos, de infração da mesma natureza, já definitivamente julgada na esfera administrativa, sendo que, verificada a reincidência, serão aplicadas cumulativamente as seguintes sanções, conforme o caso:

- I. Aplicação em dobro da multa originalmente prevista;
- II. Suspensão da análise de novos pedidos de licenciamento apresentados pelo infrator, pelo prazo de até 12 (doze) meses;
- III. Inclusão do infrator em cadastro interno de inidoneidade técnica e/ou administrativa, com ampla publicidade;
- IV. Representação junto aos órgãos de fiscalização profissional e ao Ministério Público, quando cabível.

Seção III - Das Infrações e Penalidades

Art. 77. Constituem infrações urbanísticas sujeitas às penalidades previstas nesta Lei Complementar:

- I. Executar parcelamento do solo sem a devida Licença de Execução de Obra;
- II. Executar parcelamento do solo em desacordo com o projeto aprovado ou com os atos de licenciamento expedidos;
- III. Descumprir o cronograma de execução das obras estabelecido no processo de licenciamento;
- IV. Desvirtuar o uso, intervir irregularmente ou deixar de manter as áreas públicas sob gestão particular, inclusive nos Loteamentos de Acesso Controlado – LAC;
- V. Descumprir obrigações estabelecidas em Termos de Compromisso ou em medidas mitigadoras, compensatórias ou de contrapartida;
- VI. Implantar parcelamento do solo, de qualquer natureza, fora do perímetro urbano, em desacordo com o Plano Diretor e com esta Lei Complementar, configurando-se infração urbanística de natureza gravíssima.

Art. 78. As infrações previstas no artigo anterior acarretarão a aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções penais, civis e disciplinares cabíveis:

- I. Parcelamento sem Licença de Execução de Obra:
 - a. Multa de 1,00 (uma) UFESP por metro quadrado da área irregularmente parcelada;
 - b. Multa adicional de 5,00 (cinco) UFESP por metro linear de via implantada sem autorização.
- II. Parcelamento em desacordo com o projeto aprovado:
 - a. Multa de 0,50 (cinquenta centésimos) de UFESP por metro quadrado da área executada irregularmente;
 - b. Multa adicional de 0,25 (vinte e cinco centésimos) de UFESP por metro linear de via executada em desacordo.
- III. Descumprimento do cronograma de obras:



a. Multa de 0,50 (cinquenta centésimos) de UFESP por metro quadrado do parcelamento, aplicada por dia de atraso na execução das obras conforme cronograma aprovado.

IV. Irregularidades nas áreas públicas sob gestão particular (inclusive LAC):

a. Multa de 0,60 (sessenta centésimos) de UFESP por metro quadrado de área pública desvirtuada ou não mantida;

b. Multa adicional de 0,60 (sessenta centésimos) de UFESP por metro linear de via interna ao LAC afetada.

V. Descumprimento de Termo de Compromisso ou medidas urbanísticas associadas:

a. Multa de até 1,00 (uma) UFESP por metro quadrado do empreendimento, conforme a gravidade da omissão, o impacto causado e o grau de descumprimento.

VI. Parcelamento irregular fora do perímetro urbano:

a. Multa agravada de 1,50 (uma vírgula cinco) UFESP por metro quadrado da área parcelada, aplicando-se também a multa de 7,50 (sete vírgula cinco) UFESP por metro linear de via implantada sem autorização;

b. Em caso de reincidência, os valores acima serão aplicados em dobro.

Art. 79. A aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar observará os seguintes critérios:

I. As multas previstas nos incisos I, II e VI do artigo anterior serão reaplicadas a cada 30 (trinta) dias, enquanto persistirem as irregularidades, até o protocolo do pedido de regularização;

II. A multa prevista no inciso III será reaplicada diariamente, enquanto não houver comprovação da retomada do cronograma de obras ou de sua regularização formal;

III. O descumprimento simultâneo de mais de uma obrigação ensejará o acúmulo das penalidades correspondentes;

IV. A aplicação das penalidades não afasta a adoção de medidas administrativas acessórias, tais como embargo da obra, interdição, demolição ou revogação de licenças.

Art. 80. Os parcelamentos implantados irregularmente poderão ser objeto de processo de regularização urbanística, a critério da Administração Pública Municipal, o qual somente será admitido quando forem atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I. A gleba estiver localizada em zona urbana consolidada;

II. Estiverem comprovadamente garantidas as infraestruturas mínimas exigidas;

III. Não houver impedimentos legais, ambientais ou urbanísticos;

IV. For apresentado projeto de regularização e firmado Termo de Compromisso com obrigações, prazos e garantias.

TÍTULO III - DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES GERAIS DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 81. As diretrizes gerais da ocupação e uso do solo no Município de Holambra estabelecem os parâmetros técnicos e normativos para o planejamento e controle territorial, visando a compatibilidade entre usos, a adequação da infraestrutura urbana e o cumprimento das funções sociais, econômicas e ambientais da propriedade, em conformidade com o Plano Diretor Municipal e legislações complementares.

Art. 82. As características e parâmetros de dimensionamento, recuos, TO e CA, uso do solo, entre outros, são aquelas constantes nas Tabelas dos Anexos IV a XII desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse e Proteção Ambiental (ZEIPA), conforme a LC n. 300/2019 - Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, serão analisadas individualmente, considerando os parâmetros mencionados neste artigo e mediante parecer da CAUOS com base nos estudos técnicos de EIV/RIV e EIA/RIMA.

Art. 83. As edificações classificam-se, quanto à ocupação do solo, em:

I. Habitação (H) destinada à moradia;

a. Habitação Unifamiliar (HU) destinada a uma única habitação e suas construções acessórias;

b. Habitação Multifamiliar (HM) destinada à mais de uma habitação, subdividindo-se em:

i. Habitação Multifamiliar Horizontal - HMH, edificações residenciais isoladas ou geminadas;



ii. Habitação Multifamiliar Vertical - HVM, edificação com no mínimo uma residência sobreposta, sendo as residências agrupadas verticalmente, em um ou mais blocos;

II. Não habitacional, destinada ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial - CSI;

III. Mista, destinada à habitação, comércio, serviço, institucional e/ou industrial - HCSI.

Art. 84. As categorias de uso do solo são:

I. Residencial;

II. Comercial;

III. Serviços;

IV. Institucional;

V. Industrial;

VI. Agricultura, incluindo: horticultura, floricultura e agrofloresta;

VII. Pecuária;

VIII. Agroindustrial.

CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SECÃO I – DIRETRIZES GERAIS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 85. Os parâmetros de ocupação do solo serão aplicados para glebas e lotes, urbanas ou rurais, devendo obedecer aos parâmetros correspondentes às tipologias e ao zoneamento.

Art. 86. As regras de ocupação do solo estabelecidas nesta Lei Complementar aplicam-se a todo o território do Município de Holambra, incluindo áreas urbanas e rurais, independentemente da data de aprovação dos loteamentos, fracionamentos ou empreendimentos.

Art. 87. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, os parâmetros de ocupação do solo compreendem, entre outros, a TO, o CA, os recuos mínimos, a altura máxima das edificações, o número de pavimentos, e as condições de implantação de elementos construtivos acessórios.

Art. 88. Ficam dispensadas de cômputo para os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo e admitidas na área construída total do imóvel, exclusivamente para fins tributários, as seguintes áreas:

I. Piscinas, espelhos d'água, banheiras de hidromassagem e elementos similares de recreação aquática;

II. Estacionamentos localizados no subsolo ou em pavimentos abaixo do nível do logradouro público, destinados a uso privativo ou coletivo.

§ 1º As áreas referidas neste artigo não serão consideradas para o cálculo do CA e da TO, mas deverão compor a área construída total (AC) nos termos da legislação tributária municipal.

§ 2º Deverão constar no projeto de licenciamento as indicações gráficas e os quantitativos das áreas previstas neste artigo.

Art. 89. Ficam dispensadas de cômputo para os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo e para a área construída total do imóvel as seguintes edificações e elementos construtivos acessórios:

I. Casas de máquinas destinadas exclusivamente ao funcionamento de elevadores, bombas hidráulicas, barriletes e equipamentos similares;

II. Reservatórios superiores ou inferiores, cisternas e caixas d'água sem uso habitável;

III. Guaritas, cabines de transformação de energia e abrigos de resíduos sólidos, desde que cada edificação possua área construída igual ou inferior a 10,00 m² (dez metros quadrados), incluindo projeções de beirais e marquises;

IV. Beirais, marquises, brises e demais elementos salientes com projeção máxima de 0,80 m (oitenta centímetros) em relação à fachada da edificação;

V. Pergolados e estruturas de sombreamento cobertos com material permeável, desde que a área total ocupada não ultrapasse 5% (cinco por cento) da área do lote ou da gleba;

VI. Elementos construtivos abertos, descobertos e não habitáveis, destinados exclusivamente a funções técnicas ou paisagísticas, desde que não impliquem em acréscimo volumétrico da edificação.

Parágrafo único. As situações previstas neste artigo serão consideradas, para todos os fins, como isentas de tributos incidentes sobre a edificação e desobrigadas de atendimento aos parâmetros de CA e TO.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

Art. 90. Serão computadas integralmente para os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo e para a área construída total do imóvel todas as edificações que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

- I. Estejam cobertas, abertas ou fechadas;
- II. Estejam destinadas à permanência humana, à guarda de bens ou ao exercício de atividades econômicas, institucionais ou residenciais;
- III. Provoquem projeção ou incremento volumétrico sobre o solo do lote.

Parágrafo único. São consideradas computáveis nos termos deste artigo as varandas fechadas, garagens sob pilotis, mezaninos, áreas comuns condominiais, halls, escadas enclausuradas, depósitos, áreas técnicas fechadas, entre outros espaços de apoio integrados à edificação principal.

Art. 91. Nos recuos obrigatórios do lote ou da gleba serão admitidas, desde que respeitadas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar, as seguintes edificações e elementos construtivos acessórios:

- I. Guarita;
- II. Cabine de transformação de energia;
- III. Abrigo de resíduos sólidos;
- IV. Piscina, espelho d'água, banheira de hidromassagem e elementos similares de recreação aquática;
- V. Abrigo para cilindros de gás;
- VI. Abrigo para animais domésticos de estimação;
- VII. Pergolado e gazebo.

§ 1º Cada uma das edificações mencionadas nos incisos I, II e III deste artigo poderá possuir área construída máxima de 10,00 m² (dez metros quadrados), incluídas as projeções de beirais e marquises.

§ 2º Beirais, marquises e outros elementos salientes poderão avançar sobre as calçadas em até 0,50 m (cinquenta centímetros), desde que não obstruam a acessibilidade ou a circulação de pedestres.

§ 3º A guarita deverá ter apenas um pavimento, implantado no nível da calçada.

§ 4º Excepcionalmente, no caso de empreendimentos industriais, será admitida a edificação da guarita com até dois pavimentos, desde que respeitado o recuo frontal obrigatório.

Art. 92. Além das hipóteses previstas no artigo anterior, será admitida, nos recuos laterais obrigatórios do lote ou da gleba, a implantação de abrigo para veículos, desde que não comprometa as exigências de iluminação, ventilação e segurança.

Art. 92-A Fica dispensado o recuo frontal obrigatório nos lotes com frente para vias públicas em que o sistema viário preveja, de forma projetada ou implantada, faixa de estacionamento público com geometria que permita, no mínimo, a manobra e o estacionamento de veículos em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus), desde que observadas cumulativamente as seguintes condições:

- I. A via possua vocação prioritariamente comercial, conforme definido no zoneamento urbano ou nos estudos técnicos que subsidiaram o projeto de parcelamento;
- II. Seja garantida a calçada como elemento de separação física e funcional entre a faixa de estacionamento e a testada do lote, com largura, acessibilidade e arborização compatíveis com os parâmetros mínimos definidos nesta Lei Complementar e no Plano de Mobilidade Urbana;
- III. A faixa de estacionamento público esteja localizada no leito carroçável da via e configurada como bolsão longitudinal, em baías ou rebaixos, conforme projeto aprovado;
- IV. O parcelamento do solo, quando for o caso, deverá prever e executar a infraestrutura do sistema viário com a faixa de estacionamento implantada e dimensionada, como condição para aplicação desta dispensa.

Parágrafo único. Esta dispensa não afasta a obrigatoriedade de atendimento aos demais parâmetros urbanísticos, inclusive quanto ao TO, o CA, e à Taxa de Permeabilidade (TP), nem exime o interessado de cumprir as normas de acessibilidade e segurança aplicáveis ao passeio público.

Art. 92-B Nos trechos de vias públicas com vocação prioritariamente comercial já implantados, será admitida a dispensa do recuo frontal dos lotes, desde que:



- I. A seção transversal da via permita, ou seja, tecnicamente adaptável, à implantação de faixa de estacionamento público com geometria compatível com o estacionamento de veículos em ângulo de 45° (quarenta e cinco graus);
- II. Os proprietários dos lotes de uma mesma quadra ou trecho contínuo ofereçam, por instrumento público de doação, a faixa do recuo frontal necessária à complementação da largura da faixa de estacionamento, a ser incorporada ao domínio público municipal;
- III. Seja garantida a calçada como elemento divisor entre a faixa de estacionamento e os lotes, com atendimento aos requisitos de acessibilidade, drenagem e arborização previstos nesta Lei Complementar e na legislação específica;
- IV. Haja aprovação prévia pela Administração Pública Municipal do projeto de requalificação da via, incluindo a incorporação da área ao sistema viário e a execução das intervenções necessárias.

§ 1º A incorporação da faixa doada ao domínio público deverá ser formalizada por escritura pública, com averbação no registro de imóveis e atualização do cadastro territorial do Município.

§ 2º A dispensa do recuo frontal somente será válida após a execução completa da faixa de estacionamento e da calçada pública correspondente, conforme projeto aprovado.

§ 3º A Administração Pública poderá estabelecer critérios adicionais por meio de instrumento regulamentador, inclusive quanto à extensão mínima do trecho contínuo a ser regularizado.

SEÇÃO II – DA OCUPAÇÃO DE GLEBAS

Art. 93. As glebas poderão ser ocupadas desde que:

- I. O processo de licenciamento seja precedido de emissão de Certidão de Viabilidade e Diretrizes;
- II. Seja comprovada a infraestrutura necessária: sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e vias de circulação dotadas de guias, sarjetas e pavimentação;
- III. As diretrizes de implantação e ou alargamento SV incidentes sobre a gleba sejam doadas ao Município de Holambra, através de instrumento próprio e executadas até a emissão do Certidão de Conclusão de Obra.

§ 1º A verificação de infraestrutura existente será de responsabilidade da Administração Pública Municipal.

§ 2º Caso a gleba não possua infraestrutura ou exista necessidade de sua complementação, o interessado deverá providenciar a aprovação dos projetos específicos pelos órgãos competentes, obter as licenças necessárias e executar as obras até a emissão da Certidão de Conclusão de Obras.

§ 3º A ocupação de gleba por HU esta dispensada dos critérios estabelecidos nos incisos deste artigo, devendo haver no mínimo o sistema de abastecimento de água, sistema de saneamento e acesso à energia elétrica.

Art. 94. Será permitida a ocupação de gleba por HMH, com dispensa da obrigatoriedade de fracionamento e a respectiva constituição de condomínio, desde que compartilhem do mesmo acesso a gleba, não sendo permitido frentes individualizadas para a via pública.

Art. 95. A ocupação de glebas, sem o prévio processo de parcelamento do solo, para fins de implantação de fracionamentos, com a devida constituição de condomínio, será permitida mediante a prévia doação de áreas públicas destinadas ao uso institucional e área verde nos termos do Título II desta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO I – DA OCUPAÇÃO DE GLEBAS RURAIS

Art. 96. A ocupação de glebas situadas na Macrozona Rural será permitida mediante licenciamento, observado o disposto nesta Lei Complementar e nas demais normas ambientais e sanitárias aplicáveis, sendo permitida a implantação das seguintes tipologias:

- I. Edificações vinculadas diretamente à atividade produtiva da propriedade, tais como:
 - a. Galpões de armazenamento;
 - b. Depósitos de insumos e máquinas;
 - c. Estruturas para manejo agrícola, pecuário ou extrativista;
 - d. Unidades de beneficiamento e processamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

e. Estufas agrícolas e estruturas de cultivo protegido, notadamente aquelas destinadas à produção de flores, folhagens e plantas ornamentais, as quais estarão dispensadas de licenciamento, nos termos desta Lei Complementar;

II. Unidades habitacionais destinadas à moradia dos proprietários ou de seus familiares, com uso residencial permanente ou ocasional;

III. Unidades habitacionais destinadas exclusivamente à moradia de trabalhadores com vínculo empregatício formalmente comprovado, vinculadas à atividade rural desenvolvida na gleba, implantadas de forma isolada ou agrupadas em vila, respeitado o limite de trabalhadores regularmente contratados;

IV. Demais edificações de apoio à atividade rural ou ao uso residencial da propriedade, desde que não impliquem em fracionamento do solo nem permitam individualização de unidades edificadas junto ao registro de imóveis.

§ 1º Todas as edificações previstas neste artigo estarão sujeitas a licenciamento junto à Administração Pública Municipal, conforme os procedimentos estabelecidos nesta Lei Complementar e na LC n. 357/2025 - Código de Obras e Edificações, excetuadas aquelas previstas na alínea “e” do inciso I deste artigo e outras hipóteses expressamente dispensadas por esta Lei Complementar, pela LC n. 357/2025 - Código de Obras e Edificações ou por legislação federal pertinente.

§ 2º As unidades habitacionais previstas nos incisos II e III deverão ser acompanhadas de projeto arquitetônico individualizado e planta de implantação da ocupação da gleba, com vistas a garantir o controle da ocupação, a salubridade habitacional e o adequado uso do solo.

§ 3º É vedada a alienação autônoma, o desmembramento ou qualquer forma de individualização registral das edificações implantadas em glebas situadas na Macrozona Rural, salvo quando expressamente autorizado por legislação federal específica que regulamente o parcelamento rural ou a regularização fundiária no campo.

SUBSEÇÃO II – DA OCUPAÇÃO DE GLEBAS URBANAS

Art. 97. A ocupação de glebas urbanas será admitida mediante licenciamento, desde que:

I. Seja emitida previamente Certidão de Viabilidade e Diretrizes;

II. Seja comprovada a existência ou viabilidade de implantação da infraestrutura mínima, composta por: sistema de drenagem pluvial, redes de abastecimento de água e esgoto, iluminação pública, energia elétrica e via de acesso com pavimentação e dispositivos de drenagem adequados;

III. Sejam doadas ao Município, por instrumento próprio, as áreas incidentes sobre a gleba destinadas ao alargamento do SV existente, conforme as diretrizes expedidas, com sua execução até a emissão do TVEO.

§ 1º A verificação da infraestrutura existente caberá à Administração Pública Municipal.

§ 2º Caso a gleba não possua infraestrutura adequada, o interessado deverá apresentar os projetos exigidos, obter as licenças necessárias junto aos órgãos competentes e executar as obras correspondentes.

§ 3º A ocupação de gleba urbana por uma única unidade habitacional unifamiliar (HU) estará dispensada do cumprimento dos incisos I a III, desde que atendidos os seguintes requisitos mínimos:

I. Existência de rede de abastecimento de água;

II. Existência de sistema de esgotamento sanitário ou solução técnica aprovada;

III. Acesso à energia elétrica.

Art. 98. Será admitida a ocupação de gleba urbana por múltiplas unidades habitacionais unifamiliares (HU), desde que:

I. Todas as unidades compartilhem o mesmo acesso à via pública;

II. Não haja frentes individualizadas para o sistema viário oficial;

III. Seja respeitada a proporção de uma unidade habitacional para cada fração de área equivalente ao lote mínimo definido para o zoneamento em que a gleba estiver inserida, limitado ao máximo de 5 (cinco) unidades habitacionais por gleba;

IV. A gleba permaneça juridicamente unificada, sem parcelamento ou desdobro;

V. Sejam atendidos os parâmetros urbanísticos aplicáveis à zona, inclusive quanto à densidade, afastamentos, vagas de estacionamento e taxa de permeabilidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURÍCIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

VI. O licenciamento de cada unidade seja instruído com projeto arquitetônico individualizado e planta geral de implantação da ocupação compartilhada.

§ 1º As unidades implantadas nos termos deste artigo não poderão ser objeto de alienação autônoma, salvo posterior processo de parcelamento ou constituição formal de condomínio nos termos da legislação vigente.

§ 2º A ocupação nos termos deste artigo não dispensa o atendimento integral às normas edílicas e aos padrões técnicos exigidos para regular edificação unifamiliar.

SEÇÃO III – DA OCUPAÇÃO DE LOTES

Art. 99. A ocupação dos lotes poderá ocorrer por edificação isolada ou agrupada, com ou sem construções acessórias, de forma autônoma ou vinculada à fração ideal, conforme o uso permitido para o zoneamento em que estiverem inseridos e nos termos desta Lei Complementar.

Art. 100. A ocupação do lote com uso habitacional unifamiliar (HU) será limitada a uma única unidade habitacional por lote.

§ 1º Excepcionalmente, poderá ser autorizada a implantação de mais de uma unidade habitacional unifamiliar em um mesmo lote, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- I. Constituição de condomínio edilício horizontal, vertical ou de lotes, nos termos da legislação federal aplicável; ou
- II. Desdobro regular do lote, conforme os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei Complementar.

§ 2º É vedada a implantação de múltiplas unidades habitacionais unifamiliares em um mesmo lote sem a formalização de uma das hipóteses previstas no § 1º.

SEÇÃO IV - DOS CONDOMÍNIOS

Art. 101. Os condomínios resultantes do fracionamento de lotes ou glebas são classificados nas seguintes tipologias de ocupação:

- I. Condomínio Edifício horizontal;
- II. Condomínio Edifício vertical;
- III. Condomínio de lotes.

Art. 102. Os parâmetros construtivos e urbanísticos dos condomínios são aqueles presentes nos anexos de IV a XII desta Lei Complementar e na LC 357/2025 - Código de Obras e Edificações ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la.

SEÇÃO V – DA PERMEABILIDADE DO SOLO

Art. 103. A ocupação das glebas e dos lotes deverão respeitar a Taxa de Permeabilidade (TP) mínima do solo, conforme os percentuais estabelecidos no Anexo XIV desta Lei Complementar.

I. A TP poderá ser composta pelos seguintes elementos:

- a. Área Permeável (AP): superfície de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, podendo incluir coberturas com areia, pedrisco ou material similar;
- b. Área Semipermeável (ASP): pisos vazados que permitam infiltração direta de águas pluviais no solo natural, desde que a área vazada represente no mínimo 30% (trinta por cento) da superfície do piso.

Parágrafo único. Poderão ser adotados outros mecanismos e técnicas para a composição da TP, desde que comprovem a efetiva infiltração de águas pluviais e a recarga do lençol freático, nos termos das legislações específicas aplicáveis.

Art. 104. A TP será calculada pela seguinte equação:

$$TP \geq \frac{AP + (ASP \times ID)}{AT}$$

Onde:

AP = Área Permeável (m²);

ASP = Área Semipermeável (m²);



ID = Índice de Desempenho do piso semipermeável, equivalente à razão entre área vazada e área total do piso;

AT = Área Total do lote (m²).

§ 1º. Os pisos porosos não substituem os pisos vazados para efeito de cálculo da área semipermeável.

§ 2º. O ID mínimo admitido para o cálculo da TP será de 0,3 (30%).

SEÇÃO VI - DA PAISAGEM TÍPICA DE INFLUÊNCIA HOLANDESA

Art. 105. Na Zona Mista Especial de Interesse Turístico e Zona Mista Especial de Interesse Histórico e Cultural fica estabelecido que a ocupação do solo deverá seguir a tipologia arquitetônica e paisagística típica de influência holandesa.

§ 1º. Poderão ser adotados parâmetros distintos dos apresentados nesta Lei Complementar para que se cumpra o estabelecido neste artigo.

§ 2º. Ficará sob responsabilidade da Administração Pública Municipal a elaboração de legislação específica com os parâmetros excepcionais e as características construtivas que serão consideradas típicas de influência holandesa.

SEÇÃO VII – DA OCUPAÇÃO EM ZONA MISTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 106. Os lotes situados em núcleo urbano informal objeto de regularização fundiária - REURB, serão dispensados do cumprimento dos parâmetros de ocupação previstos nesta Lei Complementar, nos termos da Lei Federal 13.465/2017 – Regularização Fundiária Urbana e Rural, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;

Parágrafo único. As edificações previstas no caput deste artigo deverão observar os parâmetros mínimos de estabilidade, salubridade e segurança.

CAPÍTULO III - DO USO DO SOLO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 107. O uso do solo fica disciplinado pelo Macrozoneamento e Zoneamento Urbano, conforme a LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la e as Tabelas dos Anexos XV e XVI desta Lei Complementar, bem como pela classificação quanto à incomodidade gerada, disposta no Art. 111.

SEÇÃO II – DO USO RESIDENCIAL

Art. 108. O uso residencial compreende a ocupação de edificações destinadas à moradia, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 109. Nos zoneamentos mistos, o uso residencial poderá coexistir com usos não residenciais, desde que observados os seguintes requisitos:

I. A compatibilidade entre os usos, conforme a classificação de incomodidade prevista nesta Lei Complementar;

II. O atendimento cumulativo dos parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uso;

III. Adoção de medidas de mitigação de impactos, quando necessárias.

Art. 110. Nos zoneamentos e loteamentos com uso exclusivamente residencial, ficam vedadas atividades de natureza distinta à habitacional, excetuadas aquelas que:

I. Sejam de caráter doméstico ou artesanal, sem atendimento ao público, e que não comprometam a função residencial nem gerem impactos urbanísticos.

SEÇÃO III – DO USO NÃO RESIDENCIAL

Art. 111. Os usos não residenciais ficam classificados por meio de categorias de atividades conforme o Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE's) atualizado e disponibilizado pelo Instituto Brasileiro Geografia e Estatística (IBGE), segundo o grau de incomodidade em:

I. Não incômodas - NI: atividades econômicas que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nas situações de incomodidade estabelecidas nos termos desta Lei Complementar;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

II. Incômodas - IN: atividades econômicas geradoras de incômodo ao ambiente urbano ou rural, compatíveis ou não com o uso residencial, que demandem a implementação de medidas mitigadoras;

III. De impacto – I: atividades econômicas geradoras de impacto ao ambiente incompatíveis com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras que auxiliem a reestruturação ou requalificação da área atingida.

Art. 112. As atividades econômicas incômodas e de impacto ficam classificadas com base nos seguintes efeitos:

I. Poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, veículos de propaganda, utensílios ruidosos, acessórios de autos, aparelhos sonoros ou similares, estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado em desacordo com os índices estabelecidos na ABNT NBR 10.151 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;

II. Poluição atmosférica: lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes, inclusive provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção, acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III. Poluição hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou poluição do lençol freático;

IV. Poluição por resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;

V. Vibração: uso de máquinas, equipamentos ou veículos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI. Periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde pública, em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos.

Compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo (GLP), Gás Natural e lixo hospitalar, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII. Geração de tráfego pesado: pela operação ou atração de veículos pesados, como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;

VIII. Geração de tráfego intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários.

Art. 113. O licenciamento das atividades econômicas estará sujeito ao cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias estabelecidas no Anexo XVI desta Lei Complementar, sem prejuízo dos apontamentos apresentados pelos estudos técnicos, quando for o caso e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos competentes estaduais e federais.

§ 1º Uma atividade econômica poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º Nas edificações existentes poderão ser instaladas as categorias de atividades econômicas incômodas, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras e compensatórias indicadas no Anexo XVI desta Lei Complementar, bem como as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.

§ 3º O imóvel utilizado para mais de uma atividade econômico deverá atender cumulativamente às respectivas exigências mitigadoras.

SEÇÃO IV – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 114. Em edificações para uso não residencial e para os fracionamentos é obrigatória a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento de veículos com escalonamento de tipos de vagas inclusive para pessoa idosa e com deficiência, motocicletas e bicicletas, bem como para carga e descarga de caminhões e embarque e desembarque de passageiros, obedecidos todos os requisitos e observações do Anexo XIII e conforme a LC n. 357/2025 - Código de Obras e Edificações ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

§ 1º Para o cálculo de quantidade de vagas será considerada a área construída total, subtraindo-se as áreas não computadas no termo do Art. 89 e as áreas cobertas ocupadas por estacionamento, manobra, circulação de veículos.



§ 2º O imóvel utilizado para mais de uma atividade econômica deverá atender a quantidade de vagas da atividade com maior exigência.

§ 3º Nos casos em que não houver indicação da atividade econômica pretendida será aplicado o parâmetro de uma vaga para cada 30,00 m² (trinta metros quadrados) de edificação.

Art. 115. O recuo frontal poderá conter somente vagas de estacionamento descobertas.

Art. 116. A reserva de espaço, conforme Art. 114., poderá ser, em sua totalidade, permutada em imóvel distinto do imóvel gerador da demanda desde que atendidos os seguintes critérios:

I. O imóvel que será utilizado para permuta das vagas deverá distar no máximo 300,00m (trezentos metros) do imóvel gerador da demanda;

II. Deverá ser apresentado contrato de locação do imóvel em nome da pessoa jurídica geradora da demanda;

III. A Administração Pública Municipal lançará na inscrição municipal do imóvel locado a restrição de área referente ao estacionamento permutado;

IV. Deverá ser apresentado o projeto viário do estacionamento permutado, o qual receberá Certificado de Conclusão de Obra tal como o imóvel gerador da demanda.

CAPÍTULO IV – DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 117. Fica criada a Comissão de Análise de Ocupação e Uso do Solo (CAOUS), vinculada a Administração Pública Municipal, composta por servidores públicos com qualificação técnica específica para o desempenho de sua atividade, com o objetivo de:

I. Analisar projetos e emitir pareceres sobre o licenciamento do parcelamento do solo e os fracionamentos;

II. Analisar projetos e emitir pareceres sobre a aprovação e a implantação de projetos e atividades classificadas nesta Lei Complementar como incômodas e ou impactantes;

III. Analisar os projetos e estudos, e emitir pareceres sobre a aprovação dos empreendimentos resultantes da aplicação dos Instrumentos Urbanísticos, descritos no Título V desta Lei Complementar;

IV. Proceder à análise urbanística e edilícia dos casos omissos e/ou contraditórios e elaborar os devidos pareceres;

V. Deliberar sobre a contrapartida nos termos do Título IV desta Lei Complementar.

Art. 118. A composição da CAOUS obedecerá aos seguintes critérios de indicação:

I. Dois membros do departamento responsável pela política urbana;

II. Um membro do departamento responsável pela política de mobilidade;

III. Um membro do departamento responsável pela política ambiental;

IV. Um membro do departamento responsável pela política de saúde;

V. Um membro do departamento responsável pela política de educação;

VI. Um membro do departamento responsável pela política de habitação.

§ 1º Excepcionalmente, poderão integrar a CAOUS membros dos demais departamentos da Administração Pública Municipal, quando pertinente.

§ 2º Na impossibilidade de comparecimento do membro em reuniões, deverá ocorrer substituição pelo técnico que responda temporariamente pelo cargo.

Art. 119. Havendo assuntos a serem tratados, a CAOUS se reunirá em intervalos máximos de 30 (trinta) dias.

Art. 120. Os pareceres emitidos pela CAOUS poderão ser submetidos a apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para eventuais sugestões de complementação.

Art. 121. A Administração Pública Municipal nomeará os membros da CAOUS no prazo de 30 dias, a contar da data da promulgação desta Lei Complementar.

Art. 122. A comissão deverá elaborar e publicar regimento interno quanto ao seu adequado funcionamento.



TÍTULO IV – DA CONTRAPARTIDA
CAPÍTULO I – DA CARACTERIZAÇÃO

Art. 123. A contrapartida de desenvolvimento urbano sustentável consiste em um mecanismo de recuperação financeira aplicado a empreendimentos específicos elencados nesta Lei Complementar, que busca garantir que o crescimento urbano ocorra de forma ordenada, sustentável e equitativa, promovendo a harmonização entre o desenvolvimento econômico, social e ambiental.

Parágrafo único. As contrapartidas deverão ser proporcionais ao porte do empreendimento.

Art. 124. Os valores financeiros recuperados por meio da contrapartida serão empregados em ações que visam:

- I. Melhorias de infraestrutura de mobilidade urbana, saneamento básico, iluminação pública, entre outros;
- II. Ações ambientais, tais como o plantio de árvores e recuperação de áreas degradadas;
- III. Investimentos em equipamentos comunitários e sociais, de educação, de saúde, de áreas de lazer, entre outros.
- IV. Aprimoramento do planejamento e gestão urbanos por meio da adoção de tecnologias da informação e comunicação (TIC).

Art. 125. A contrapartida será exigida nos casos de:

- I. Parcelamento do solo urbano;
- II. Fracionamento;
- III. Empreendimento com as seguintes condições:
 - a. Com atividade econômica classificada como de impacto, nos termos do Anexo XV desta Lei Complementar, independentemente de sua área construída;
 - b. Com atividade econômica classificada como de incômodo, nos termos do Anexo XV desta Lei Complementar, com área construída igual ou maior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
 - c. Sem atividade econômica definida e com área construída igual ou maior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

SEÇÃO I – DO CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA

Art. 126. O valor da contrapartida devida será equivalente a 3% do valor total do empreendimento, considerando o custo estimado de construção e o valor da terra.

Art. 127. O custo do empreendimento será definido pela seguinte fórmula:

$$CE = (AC * VC) + (AT * VT)$$

Sendo:

CE = Custo do empreendimento

AC = área total construída;

VC = valor do metro quadrado da construção, calculado com base no Custo Unitário Básico de Construção (CUB) informado pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de São Paulo (Sinduscon-SP), para as tipologias construtivas em análise;

AT = área total da gleba ou lote;

VT = valor do metro quadrado do terreno calculado com base na planta de valores imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI).

§ 1º. Quando não for possível enquadrar a tipologia de construção em uma das categorias do CUB, caberá a CAOUS determinar o enquadramento por similaridade, ou ainda, definir coeficiente de correção a ser aplicado a categoria similar.

§ 2º. No caso do parcelamento do solo por meio do loteamento, será utilizada a planilha orçamentária da obra.

Art. 128. A alíquota da contrapartida, a pedido do interessado, poderá ser reduzida em até 50% (cinquenta por cento) em função do benefício ambiental, social e ou econômico que o empreendimento promova, com os seguintes critérios:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

- I. Empreendimentos que adotem práticas sustentáveis comprovadas por meio de certificações ambientais reconhecidas;
- II. Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) que efetivamente contribuam para a redução do déficit habitacional;
- III. Empreendimentos de tecnologia, pesquisa e inovação do agronegócio e da indústria de tecnologia, de informação e de comunicação;
- IV. Empreendimentos que gerem um volume significativo de empregos qualificados e contribuam, significativamente, com o aumento da arrecadação de impostos municipais.

Parágrafo único. A Administração Pública Municipal irá analisar e deferir ou não o pedido de redução mediante a apresentação, pelo interessado, de documentos que comprovem o benefício promovido.

Art. 129. Do valor devido de contrapartida, será deduzido em até 70% (setenta por cento) de seu total, o custo das mitigações e compensações definidas nos estudos técnicos.

Art. 130. Apurado o valor devido da contrapartida, o interessado deverá, prioritariamente, recolher a quantia em pecúnia ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, podendo a critério da Administração Pública Municipal, o valor ser convertido em execução direta de obras ou aquisição de bens nos termos do Art. 124.

Art. 131. Os empreendimentos do poder público, seja da administração direta, das autarquias ou das empresas públicas estão isentos do recolhimento da contrapartida.

)



TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

SEÇÃO I – DA CARACTERIZAÇÃO

Art. 132. Os processos de aprovação de construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, causadoras de impactos urbanos, socioeconômicos e culturais e de incomodidades à vizinhança, deverão ser instruídos com EIV acompanhado do respectivo RIV, conforme a LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra, a Lei Federal n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade ou outras que venham a atualizá-las ou substituí-las e de instrumento regulamentador específico.

Art. 133. São consideradas obras geradoras de impacto sujeitas à elaboração do EIV/RIV, aquelas que, quando implantadas:

- I. Sobrecarreguem a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário e de fluxo de trânsito, escoamento de águas pluviais, coleta e lançamento de efluentes sanitários, drenagem, estacionamento, energia elétrica, água e telecomunicações;
- II. Provoquem alterações significativas nos padrões funcionais e urbanísticos da área direta e indiretamente afetada, interferindo na paisagem urbana e no patrimônio cultural, histórico e natural circundante;
- III. Impliquem déficit de equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, nos setores social, de educação, segurança e saúde;
- IV. Contribuam para a geração de poluição atmosférica, visual e/ou sonora, estabelecendo alteração substancial e incômoda nos padrões de bem-estar coletivo.

Art. 134. A Administração Pública Municipal, a fim de eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pelo empreendimento ou atividade econômica, exigirá realização do EIV/RIV e, a depender do resultado, determinará ao interessado a execução de melhorias proporcionais, tais como:

- I. Ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos públicos e comunitários em percentual necessário ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento;
- III. Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, acessibilidade, ciclovias e ciclofaixas, entre outros;
- IV. Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os incômodos da atividade;
- V. Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural.

§ 1º As intervenções exigidas para mitigar os impactos causados pela implantação do empreendimento serão assim classificadas:

I. Intervenções essenciais, sendo aquelas ligadas às exigências de mitigação dos impactos promovidos em:

- a. Sistema de transporte, trânsito e sistema viário municipal, incluindo a abertura, alargamento ou melhoramento das vias, as obras de infraestrutura e implantação de equipamentos urbanos, tais como galerias, guias, sarjetas, pavimentação, rampas de acesso, pontos de parada de ônibus e sinalização viária;
- b. Sistema de abastecimento de água potável e coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto;
- c. Sistema de drenagem;
- d. Sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e. Recuperação ambiental e arborização.

II. Intervenções complementares, sendo as relativas à implantação, ampliação ou reforma de equipamentos comunitários.

§ 2º A emissão da Licença de Execução de Obra ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso e à apresentação de garantia pelo interessado, que deverá arcar integralmente com as despesas decorrentes



das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação e uso do empreendimento.

§ 3º O cronograma das intervenções deve ser inferior ou coincidir com o prazo de implantação do empreendimento.

§ 4º A critério da Administração Pública Municipal, que deverá considerar a complexidade e as peculiaridades das intervenções complementares, o prazo para sua execução poderá ultrapassar o cronograma do empreendimento.

§ 5º O Certificado de Conclusão de Obras e a Licença de Funcionamento do empreendimento só poderão ser expedidos após a correta execução, recebimento das intervenções e mediante a emissão do competente Termo de Verificação e Execução de Obras.

§ 6º Excepcionalmente, e apenas nos casos previstos no § 4º deste artigo, o Certificado de Conclusão de Obras e a Licença de Funcionamento poderão ser expedidos antes do término das intervenções complementares, desde que estas sejam garantidas por depósito em conta bancária do Município ou por hipoteca, no valor real da intervenção, acrescido de BDI.

Art. 135. Os documentos integrantes do EIV/RIV e o Parecer Conclusivo serão publicados no Diário Oficial do Município e ou no portal eletrônico da Prefeitura do Município de Holambra, para consulta pública, nos termos do instrumento regulamentador, em cumprimento ao parágrafo único do art. 37 da Lei Federal n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.

Parágrafo único. A critério da CAOUS poderá ser convocada audiência pública para apresentação e esclarecimentos de dúvidas quanto a EIV/RIV específico.

SEÇÃO II – DA OBRIGATORIEDADE DA ELABORAÇÃO DO EIV/RIV

Art. 136. A elaboração de EIV/RIV é obrigatória para:

I. Licenciamento dos empreendimentos e atividades identificadas no Anexo XV desta Lei Complementar.

II. Os parcelamentos do solo e os fracionamentos, independente de suas características ou dimensões;

III. Construções em processo de licenciamento de ampliação, regularização ou reforma interna, que tenham área construída total igual ou superior a indicada no Anexo XV desta Lei Complementar.

SEÇÃO III – DA APRESENTAÇÃO

Art. 137. O EIV/RIV, independentemente do parcelamento, ocupação ou uso, em área urbana ou rural, deverá conter, minimamente, as informações abaixo:

I. Informações gerais dos proprietários ou interessados (ou ambos quando for o caso) e localização do lote ou gleba;

II. Informações gerais do responsável técnico do EIV/RIV;

III. Identificação e caracterização do empreendimento ou uso pretendido;

IV. Demonstração de viabilidade técnica e econômica para atendimento de serviços públicos e infraestrutura urbana;

V. Cronograma da obra;

VI. Delimitação e caracterização da área de influência que receberá o empreendimento, juntamente com os métodos, técnicas e critérios utilizados para sua delimitação;

VII. Prognóstico contendo a avaliação dos impactos do empreendimento ou atividade no meio urbano, considerando os efeitos diretos e indiretos, temporários ou permanentes na área de influência, contemplando os aspectos previstos na LC n. 300/2019 – Plano Diretor Municipal de Holambra ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;

VIII. Programa contendo a definição de medidas mitigadoras dos impactos negativos e de eventuais medidas compensatórias.

Parágrafo único. De acordo com a característica específica do empreendimento ou da atividade econômica, a Administração Pública Municipal determinará a inclusão de documentos e laudos técnicos complementares elaborados por profissionais habilitados.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

Art. 138. Os imóveis, lotes ou glebas, situados no perímetro urbano do Município de Holambra, conforme definido no Anexo I da LC nº 300/2019 – Plano Diretor Municipal, ou outra que venha a substituí-la, poderão ser submetidos à obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do § 4º do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, nas seguintes hipóteses:

I. Parcelamento compulsório: glebas urbanas com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), não parceladas;

II. Edificação compulsória: lotes urbanos vagos, incluindo áreas contíguas igualmente não edificadas e pertencentes ao mesmo titular, ainda que com inscrições municipais distintas, ou que apresentem edificação em desacordo com o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo do zoneamento correspondente, exceto nos casos de uso para estacionamento, guarda de veículos ou equipamentos, desde que não se trate do único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais relevantes;

III. Utilização compulsória: imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses, desde que não constituam o único bem imóvel do proprietário e não possuam cobertura vegetal relevante.

Parágrafo único. A relevância da cobertura vegetal deverá ser comprovada por meio de Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, contendo informações sobre a quantidade de indivíduos, espécies presentes, idade botânica e grau de interferência das espécies na possibilidade de edificação.

Art. 139. A aplicação dos instrumentos previstos neste Capítulo será precedida de notificação formal, expedida pela Administração Pública Municipal, acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não parcelado, não edificado ou subutilizado.

Art. 140. A notificação de que trata o Art. 139. será averbada no Oficial de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

I. Por funcionário da Administração Pública Municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II. Por edital quando frustrada por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

Art. 141. Os prazos para atendimento à obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, contados da data da notificação, são:

I. 12 (doze) meses, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II. 24 (vinte e quatro) meses, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Art. 142. A transferência do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, após a data da notificação, não interrompe os prazos estabelecidos, transferindo-se ao novo titular todas as obrigações incidentes.

Art. 143. Os empreendimentos de grande porte localizados em terrenos objeto da notificação prevista nesta Lei Complementar poderão ser, excepcionalmente, executados em etapas, em prazo superior ao previsto, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

Parágrafo único. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no caput deste artigo, sem justificativa aceita pela Administração Pública Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não parcelado, não edificado, subutilizado e ou não utilizado, sujeitando o proprietário as penalidades cabíveis.

Art. 144. Estão dispensados da aplicação dos instrumentos compulsórios previstos neste Capítulo os imóveis que:

I. Que exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Administração Pública Municipal;

II. De interesse do patrimônio cultural e histórico;

III. Utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para pleno exercício de sua função;

IV. Integrantes do domínio público, como áreas verdes e institucionais;



V. Os imóveis resultantes dos parcelamentos compulsórios terão um prazo adicional de 24 (vinte e quatro) meses para sua edificação e ou utilização nos termos desta Lei Complementar.

Art. 145. O não cumprimento das obrigações de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel no prazo legal autoriza a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, com majoração da alíquota por até cinco exercícios consecutivos.

§ 1º. A alíquota inicial será fixada em 3% (três por cento), majorada anualmente até o limite de 15% (quinze por cento).

§ 2º. Persistindo o descumprimento após cinco anos de progressividade, a alíquota máxima será mantida até o atendimento da obrigação, assegurada à Administração Pública Municipal a prerrogativa de promover a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções, remissões ou anistias fiscais relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 4º. A base de cálculo do IPTU progressivo será o valor venal do imóvel, atualizado anualmente pelos índices oficiais, sobre o qual incidirá a alíquota correspondente ao ano de referência, progressivamente majorada nos termos do § 1º.

CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 146. A Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na permissão pelo Município de Holambra do exercício do direito de construir acima dos Coeficientes de Aproveitamento Básicos mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo interessado.

Parágrafo único. Entende-se como Coeficiente de Aproveitamento Básico a relação entre a área do terreno e a área edificável permitida conforme Anexos IV a XII desta Lei Complementar.

Art. 147. O interessado que pretende edificar acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico deverá requerer a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir simultaneamente ao pedido de licenciamento do empreendimento.

Art. 148. A contrapartida financeira, que corresponde ao potencial construtivo adicional adquirido pelo interessado, será calculada conforme a seguinte equação:

$$C = (CAo - CAb) \times AT \times V$$

sendo:

C = Contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional, a ser pago em moeda corrente;

CAo = coeficiente de aproveitamento a ser utilizado pelo empreendimento, que deverá ser menor ou igual ao coeficiente máximo da zona de uso do imóvel;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico;

AT = Área do Terreno em metros quadrados;

V = Valor de referência para cobrança da outorga, expresso em 30 (trinta) unidades de UFESP



TÍTULO VI – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 149. Fica instituído, no âmbito do Município de Holambra, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), vinculado ao departamento responsável pela política urbana.

Art. 150. As receitas do FMDU serão constituídas de:

- I. Quaisquer recursos ou rendas provenientes de outorgas onerosas, contrapartidas e demais instrumentos urbanísticos;
- II. Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado a ele destinado;
- III. Contribuições ou doações de pessoas físicas, jurídicas ou entidades;
- IV. Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- V. Permissões e concessões onerosas de áreas públicas;
- VI. Rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- VII. Quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

Art. 151. Sem prejuízo das dotações consignadas no orçamento, o FMDU destina-se a propiciar suporte financeiro à execução da política de desenvolvimento urbano, provendo recursos que serão utilizados nas seguintes atividades:

- I. Implantação e conservação de equipamentos urbanos, exceto os destinados à saúde e educação;
- II. Ampliações e adequações do sistema viário;
- III. Obras de drenagem urbana e rural;
- IV. Projetos vinculados à habitação de interesse social;
- V. Programas e projetos destinados à requalificação e preservação ambiental, especialmente os relacionados a APP's degradadas;
- VI. Conservação e requalificação de imóveis de interesse histórico e turístico que sejam de propriedade do Município.

Art. 152. Os recursos constituídos no Fundo serão obrigatoriamente depositados em instituição financeira oficial, em conta especial do FMDU.

Art. 153. Do total de recursos arrecadados pelo FMDU, 30% (trinta por cento) deverão ser, obrigatoriamente, repassados ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 154. A gestão do FMDU se dará por meio de um Conselho Gestor que terá sua composição com base nos seguintes critérios:

- I. 1 (um) representante do Prefeito(a) Municipal que exercerá o cargo de Presidente;
- II. 1 (um) representante da diretoria responsável da política de planejamento urbana;
- III. 1 (um) representante da diretoria responsável da política financeira e contábil;
- IV. 1 (um) representante do CMDU;

Parágrafo único. Os membros do Conselho Gestor serão nomeados através de Portaria do Chefe da Administração Pública Municipal.

Art. 155. O Conselho Gestor deliberará por meio de voto de seus membros, registrado em ata, facultado ao membro a justificativa de seu voto, sendo as decisões tomadas por maioria simples, estando presente a maioria absoluta de seus membros.

Art. 156. Os bens, adquiridos com os recursos do FMDU, serão incorporados ao patrimônio do Município de Holambra.

Art. 157. O saldo positivo dos recursos do FMDU, apurado no final de cada exercício financeiro, será transferido para o exercício seguinte a crédito do mesmo Fundo.

Art. 158. Os membros do Conselho Gestor serão responsáveis pela fiscalização do saldo bancário, aplicação dos recursos, realização de despesas, aquisição e alienação de bens e serviços.”

Art. 159. Para o emprego da verba do FMDU, bem como nas aquisições de bens e serviços, é indispensável a deliberação direta do Conselho Gestor, sendo que as decisões constarão em ata de reunião que deverá ser encaminhada pelo Presidente, juntamente com a requisição de compras, ao departamento responsável da Administração Pública Municipal, que providenciará abertura de processo administrativo e observará as normas aplicáveis ao Direito Público.

Art. 160. A mudança dos membros do Conselho Gestor ficará a critério do Prefeito Municipal, sendo a função dos mesmos exercida gratuitamente, mas consideradas como prestação de serviços relevantes ao Município de Holambra.

Art. 161. O FMDU integrará o orçamento anual do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

Art. 162. Antecipadamente às deliberações do Conselho Gestor poderão ser submetidas à consulta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para emissão de parecer sobre o tema com o intuito de subsidiar a tomada de decisão.

TÍTULO VI – DOS PREÇOS PÚBLICOS

Art. 163. Os preços públicos para exame e verificação dos pedidos de documentos de controle da atividade de parcelamento ou alteração de parcelamento, ocupação e uso do solo, fundada no poder de política do Município, tem como fato gerador os pedidos de licença, certificados ou laudos previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º. Considera-se ocorrido o fato gerador no ato do protocolo dos pedidos de documentos.

§ 2º. A fixação da alíquota, base de cálculo e ocorrência do fato gerador, correspondentes a cada espécie de pedido, tem como base a tabela constante do Anexo XVII desta Lei Complementar.

§ 3º. A taxa deve ser integralmente recolhida no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel.

§ 4º. Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, cabe lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

§ 6º. O débito resultante do procedimento previsto no § 4º deste artigo não pago até a data do vencimento será acrescido de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

Art. 164. Os empreendimentos do poder público, seja da administração direta, das autarquias ou das empresas públicas estão isentos do recolhimento dos preços públicos.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 165. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a expedir instrumentos regulamentadores para disciplinar a aplicação dos dispositivos desta Lei Complementar, bem como para esclarecer normas técnicas, procedimentos administrativos e critérios complementares necessários à sua execução.

Art. 166. A Administração Pública Municipal poderá suspender, total ou parcialmente, a emissão de certidões, licenças, certificados e demais atos administrativos relacionados aos processos de licenciamento de parcelamento, ocupação e uso do solo, sempre que constatada:

- I. A insuficiência da capacidade de atendimento com infraestrutura pública essencial, especialmente nas áreas de saneamento básico, saúde, educação ou assistência social;
- II. A ocorrência de emergências ou estado de calamidade pública, devidamente reconhecidos por ato do Poder Público.
- III. A instauração formal de processo de revisão das legislações urbanísticas estruturantes do município, a exemplo do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, do Código de Obras e do Plano de Mobilidade, a fim de garantir coerência normativa e evitar a tramitação de pedidos baseados em regramentos prestes a serem modificados.

§ 1º. A suspensão mencionada no caput deverá ser formalizada por decreto e fundamentada em parecer técnico dos órgãos competentes.

§ 2º. A suspensão prevista neste artigo não se aplicará aos empreendimentos que já tenham obtido Certidão de Viabilidade e Diretrizes válida emitida pela Administração Pública Municipal e ou que tenham protocolado formalmente pedido de licenciamento urbanístico ou edílico antes da data de publicação do decreto de suspensão, hipótese em que se reconhecerá o direito de protocolo e os processos respectivos poderão tramitar normalmente até sua conclusão, respeitados os prazos e condições previstos nos atos administrativos expedidos.

Art. 167. Ficam revogadas as seguintes Leis e Decretos municipais:

Decreto n. 1.585/2020

Lei Complementar n. 098/2000



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA
AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
CNPJ 67.172.437/0001-83 – site: www.holambra.sp.gov.br / e-mail: gabinete@holambra.sp.gov.br
Capital Nacional das Flores

Lei Complementar n. 138/2002
Lei Complementar n. 139/2003
Lei Complementar n. 140/2003
Lei Complementar n. 147/2003
Lei Complementar n. 160/2005
Lei Complementar n. 189/2007
Lei Complementar n. 198/2008
Lei Complementar n. 233/2012
Lei Complementar n. 259/2014
Lei Complementar n. 281/2017
Lei Complementar n. 303/2020
Lei Ordinária n. 507/2004
Lei Ordinária n. 994/2021

Art. 168. Esta Lei Complementar entrará em vigor em 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Holambra/SP, 19 de Dezembro de 2025.

FERNANDO HENRIQUE CAPATO
Prefeito Municipal

Publicado por afixação, no quadro próprio de editais, no Paço da Prefeitura Municipal, na data supra, com redação oriunda do Autógrafo nº 063/2025, referente Projeto de Lei Complementar nº 015/2025, de iniciativa do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal da Estância Turística de Holambra.

GRASSI BARBOSA GOMES FREITAS DE SOUZA
Diretora Administrativa e Recursos Humanos