DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE HOLAMBRA

Conforme Lei Municipal nº 894, de 02 de maio de 2017

www.holambra.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/holambra

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Leis 2
Portarias 59
Licitações e Contratos 60
Contratos 60

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Holambra, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Holambra poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.holambra.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/holambra
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Holambra
CNPJ 67.172.437/0001-83
Alameda Maurício de Nassau, 444
Telefone: (19) 3802-8000
Site: www.holambra.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/holambra

Câmara Municipal de Holambra
CNPJ 67.172.312/0001-53
Avenida das Tulipas, 45
Telefone: (19) 3802-1487
Site: www.camaraholambra.com.br

Instituto de Previdência Municipal dos Servidores Públicos da Estância Turística de Holambra
CNPJ 05.128.453/0001-11
Rua Jorge Latour, 33
Telefone: (19) 3902-4110
Site: www.ipmh.com.br

Serviço de Água e Esgoto e Drenagem Urbana de Holambra
CNPJ 19.700.431/0001-99
Rua Aster, 470
Telefone: (19) 3802-2849

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Holambra garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.holambra.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/holambra

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 Nº 357/2025

DISPÕE SOBRE O LICENCIAMENTO E OS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DE OBRAS E EDIFICAÇÕES 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:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. As regras gerais a serem observadas no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras e edificações, dentro dos limites do imóvel, bem como os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual, federal e nos órgãos regulamentadores pertinentes, serão regidos por esta lei.

Art. 2º. São partes integrantes desta Lei Complementar (LC) os seguintes anexos:

I. Quadro de Definições;
II. Quadro de Siglas;
III. Parâmetros Construtivos das Edificações;
IV. Parâmetros Construtivos dos Estacionamentos;
V. Parâmetros Construtivos das Calçadas;
VI. Preços Públicos;
VII. Multas e Penalidades.

Art. 3º. São premissas desta LC os seguintes aspectos:

I. Observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;
II. Assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;
III. Estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os proprietários e ou possuidores no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;
IV. Observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana;
V. Incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;
VI. Evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas, especificações previstas em Normas Brasileiras (NBR), Normas Regulamentadoras (NR) e Instruções Técnicas (IT);
VII. Considerar que os avanços sociais e de novas Tecnologias da Informação e Comunicação (TIC) e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta LC.

Art. 4º. Esta LC deverá ser avaliada periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

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. A atualização prevista no caput deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção II deste Capítulo.
§ 2º. Fica a cargo da Administração Pública Municipal instituir grupos de trabalhos e ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este COE, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

Art. 5º. Esta LC adota como referência monetária para cálculo de taxas, multas e demais valores a Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP).

CAPÍTULO II – DAS PARTES ENVOLVIDAS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º. São partes envolvidas no processo de licenciamento das obras e edificações no Município de Holambra a Administração Pública Municipal, os proprietários, possuidores e responsáveis técnicos, cabendo a cada um o cumprimento das atribuições e responsabilidades estabelecidas nesta LC.

Parágrafo único. Além do disposto nesta LC, as partes envolvidas devem observar as normas urbanísticas, ambientais, edilícias e de segurança estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal, bem como os regulamentos emitidos por órgãos e entidades competentes. O descumprimento dessas disposições sujeitará os responsáveis às sanções previstas na legislação vigente.

Art. 7º. As partes envolvidas no processo edilício devem atuar de forma coordenada e em conformidade com as disposições desta LC, garantindo que o planejamento, a aprovação, a execução e a fiscalização das obras ocorram de maneira eficiente, segura e sustentável.

Parágrafo único. A inobservância das responsabilidades individuais e coletivas pode resultar na aplicação de penalidades conforme disposto nesta LC e demais normativas aplicáveis.

Art. 8º. A Administração Pública Municipal não se responsabiliza pela estabilidade da edificação ou de seus equipamentos, nem por eventuais sinistros ou acidentes decorrentes de falhas no projeto, na execução da obra ou em sua manutenção e utilização, cabendo tais responsabilidades exclusivamente ao proprietário, possuidor e responsável técnico.

SEÇÃO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SUBSEÇÃO I – DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Art. 9º. Cabe a Administração Pública Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta LC e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.
Art. 10. É de competência exclusiva da Administração Pública Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as NBR, NR e IT vigentes, bem como resoluções a serem publicadas pelo Município de Holambra.
Art. 11. São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:
I. Assegurar a transparência e o acesso público ao conteúdo desta LC e às demais legislações urbanísticas municipais;
II. Licenciar obras e edificações, nos termos desta LC e das normas legais e regulamentares aplicáveis;

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

III. Fiscalizar o cumprimento das disposições desta LC, garantindo a ordem urbana, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar da população e o desenvolvimento sustentável da cidade;
IV. Realizar a fiscalização de obras, podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, aplicar penalidades, embargar, determinar a demolição ou adotar outras medidas administrativas cabíveis;
V. Emitir o Certificado de Conclusão das obras licenciadas;
VI. Aplicar as penalidades e medidas administrativas previstas nesta LC e em demais normas urbanísticas municipais para aqueles que descumprirem suas disposições;
VII. Exercer o poder de polícia administrativa, garantindo a observância das normas urbanísticas e o cumprimento das determinações legais aplicáveis ao controle urbano.

SUBSEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 12. As obrigações previstas nesta LC vinculam o proprietário, o possuidor e seus sucessores, qualquer que seja o título jurídico da posse ou propriedade, respondendo integralmente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao imóvel.
Art. 13. Incumbe ao proprietário, possuidor da edificação ou usuário a qualquer título:
I. Utilizar e manter a edificação em condições adequadas de habitabilidade, segurança e funcionalidade;
II. Acompanhar a tramitação dos processos administrativos, observando os prazos e requisitos estabelecidos pela Administração Pública Municipal;
III. Informar imediatamente qualquer ocorrência que possa impactar prazos, requisitos ou exigências das licenças concedidas;
IV. Assegurar a conservação das edificações, obras e equipamentos, garantindo seu funcionamento e observando as disposições desta LC;
V. Manter em segurança obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, prevenindo riscos à saúde e ao meio urbano;
VI. Responder por danos e prejuízos decorrentes da falta de manutenção das edificações, instalações e equipamentos;
VII. Garantir a veracidade das informações e documentos apresentados à Administração Pública Municipal, assumindo responsabilidade pelas consequências de seu uso indevido;
VIII. Licenciar adequadamente projetos e obras, garantindo que sua execução ocorra por profissional técnico habilitado e em conformidade com a legislação vigente;
IX. Permitir o acesso da Administração Pública Municipal ao imóvel e à documentação técnica para vistorias e fiscalizações;
X. Solicitar o Certificado de Conclusão imediatamente após o término da obra.

SUBSEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 14. Considera-se responsável técnico o profissional legalmente habilitado e registrado perante os órgãos competentes responsáveis pelo exercício profissional regulamentado, respeitadas as atribuições e limitações estabelecidas na legislação vigente.
Art. 15. O profissional habilitado pode assumir as funções de:
I. Responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;
II. Responsável técnico pela execução obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando

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

por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

Parágrafo único. O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente, como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assumpção das funções de responsável técnico pelo projeto e ou de responsável técnico pela obra.

Art. 16. Cabe ao responsável técnico pelo projeto e ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais e regulamentares para a elaboração, aprovação de projetos e execução de obras, respeitando os prazos e condições estabelecidos nesta LC.
Art. 17. São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:
I. Estar regularmente registrado e em situação ativa perante o Conselho de Classe competente;
II. Possuir inscrição municipal válida para prestação de serviços técnicos perante a Administração Pública Municipal;
III. Elaborar projetos em conformidade com a legislação urbanística, ambiental e de segurança vigentes;
IV. Registrar junto ao órgão de classe a devida Assunção de Responsabilidade Técnica (ART, RRT ou documento equivalente), respeitando os limites de sua atuação profissional;
V. Prestar informações claras e objetivas à Administração Pública Municipal sempre que solicitado;
VI. Acompanhar a tramitação interna dos processos administrativos, cumprindo os prazos e requisitos estabelecidos;
VII. Informar qualquer ocorrência que possa impactar os prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças emitidas;
VIII. Executar a obra conforme os termos da licença, o projeto aprovado e a legislação vigente;
IX. Cumprir as exigências técnicas e normativas estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
X. Assumir responsabilidade civil e técnica por eventuais danos decorrentes de falha na execução da obra;
XI. Assegurar que a obra não comprometa a estabilidade, segurança e salubridade do imóvel e de edificações vizinhas, bem como de calçadas e logradouros públicos;
XII. Viabilizar a realização de vistorias e fiscalizações sempre que necessário;
XIII. Manter sob sua responsabilidade toda a documentação técnica pertinente à obra, comprovando sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;
XIV. Garantir a correta execução da obra e o uso adequado de materiais, tecnologias e sistemas construtivos, conforme o projeto aprovado e em conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras (NBR), Normas Regulamentadoras (NR) e Instruções Técnicas (IT).
Art. 18. A substituição ou transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional somente será permitida se o novo responsável estiver devidamente habilitado e atender às exigências desta LC e das demais legislações vigentes.

Parágrafo único. O novo responsável técnico assumirá integralmente a responsabilidade pela continuidade da obra, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação e pelas fases da obra já executadas.

Art. 19. A observância das disposições desta LC não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo Conselho de Classe e aquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

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. A Administração Pública Municipal se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 20. A conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos desta LC.

SEÇÃO III – DO CADASTRO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 21. O profissional liberal ou pessoa jurídica responsável técnico pelo projeto e ou execução da obra deverá proceder com o prévio cadastral junto a Administração Pública Municipal.

Art. 22. Para realização do cadastro deverá ser apresentado os seguintes documentos:

I. Profissionais liberais:

a. Comprovante de Inscrição Municipal;
b. Certidão Negativa de Débitos Municipais;
c. Certidão de Registro e Quitação do respectivo Conselho de Classe;
d. Documento de Identificação;
e. Formulário padrão disponibilizado pela Administração Pública Municipal.

II. Pessoa Jurídica:

a. Comprovante de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) da Receita Federal;
b. Comprovante de Inscrição Municipal;
c. Certidão Negativa de Débitos Municipais;
d. Certidão de Registro e Quitação da Pessoa Jurídica do respectivo Conselho de Classe;
e. Certidão de Registro e Quitação da Pessoa Física do respectivo Conselho de Classe referente aos profissionais relacionados no documento do item anterior;
f. Documento de Identificação dos responsáveis técnicos da pessoa jurídica;
g. Formulário padrão disponibilizado pela Administração Pública Municipal.

§ 1º. É facultada a realização de cadastro eventual para o profissional ou pessoa jurídica registrado em outro município, neste caso os itens I.a, I.b, II.b e II.c serão referentes ao município sede.

§ 2º. O profissional registrado em outros municípios que assumir a responsabilidade técnica pela obra deverá apresentar o comprovante de recolhimento da cota única anual de Imposto Sobre Serviços (ISS) devido ao Município de Holambra.

Art. 23. O Cadastro de Responsável Técnico terá validade de 01 (um) ano, sendo que para sua renovação deverão ser apresentadas as certidões negativas de débitos municipais e registro e quitação junto respectivo Conselho de Classe.

CAPÍTULO III – DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 24. Os parâmetros construtivos correspondem ao conjunto de dimensões mínimas, organização espacial e características técnicas das edificações, estabelecidos para garantir condições adequadas de higiene, conforto ambiental e segurança estrutural.

Art. 25. As edificações são classificadas de acordo com sua ocupação e uso, conforme as disposições da LC n. 360/2025 – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS).

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. 26. Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificações, o atendimento às normas de acessibilidade universal será obrigatório na área alterada e poderá ser estendido aos principais acessos, áreas de circulação e demais ambientes, conforme a viabilidade técnica e normativa.
Parágrafo Único. Quando houver impossibilidade técnica ou impacto desproporcional, a dispensa do atendimento às normas de acessibilidade deverá ser fundamentada em laudo técnico elaborado por profissional habilitado, observando as diretrizes das normas federais aplicáveis.

SEÇÃO II – DAS EDIFICAÇÕES

Art. 27. Os parâmetros construtivos estabelecem as regras e exigências técnicas mínimas para as edificações, abrangendo aspectos como dimensões mínimas dos compartimentos, requisitos de ventilação, iluminação natural, acessibilidade, pé-direito e afastamentos, garantindo condições sanitárias, conforto ambiental e segurança estrutural.

§ 1º. Os índices e valores específicos dos parâmetros construtivos estão apresentados no Anexo III desta LC, o qual consiste em um compilado orientativo elaborado com base nos requisitos mínimos previstos no Código Sanitário do Estado de São Paulo.
§ 2º. Em caso de revisão, atualização ou alteração normativa do Código Sanitário Estadual que implique modificação dos parâmetros construtivos nele estabelecidos, prevalecerá o disposto na legislação estadual vigente, independentemente da atualização deste Anexo.

SUBSEÇÃO I – DA PAISAGEM TÍPICA DE INFLUÊNCIA HOLANDESA

Art. 28. Nos zoneamentos indicados na LC n. 360/2025 – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS), onde houver restrição arquitetônica para a composição da paisagem urbana, as edificações deverão seguir os critérios estabelecidos nesta LC.

§ 1º. A paisagem típica de influência holandesa será composta pelos seguintes elementos:

I. Volumetria da edificação;
II. Ornamentação e elementos decorativos;
III. Recuos laterais, frontal e posterior;
IV. Jardins, floreiras, caminhos de acesso, luminárias e outros elementos urbanos;
V. Outros elementos estabelecidos pela Administração Pública Municipal.

§ 2º. A Administração Pública Municipal estabelecerá critérios mínimos para a aplicação das diretrizes previstas nesta subseção.

SUBSEÇÃO II - DA PERMEABILIDADE VISUAL

Art. 29. O fechamento voltado para a testada do imóvel deverá respeitar a Permeabilidade Visual (PV) de, no mínimo:
I. 2/3 (dois terços) nas tipologias HMH, HMV, HCSI e CSI;
II. 1/2 (um meio) na tipologia HU.

SEÇÃO III – DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 30. Os estacionamentos serão regidos por esta LC em relação aos seus aspectos construtivos e geométricos visando a adequada circulação dos veículos, automotores ou

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

não, e dos pedestres, a segurança do sistema viário em seu acesso e saída, bem como demais aspectos que estejam relacionados a estas premissas.

Art. 31. Os índices dos parâmetros construtivos dos estacionamentos são aqueles constantes no Anexo IV desta LC.

Art. 32. Os espaços destinados aos estacionamentos de veículos poderão ter as seguintes utilizações:

I. Estacionamento particular: de uso exclusivo e individual, vinculado a edificação residencial unifamiliar;

II. Estacionamento privativo: de uso restrito aos ocupantes permanentes da edificação;

III. Estacionamento coletivo: de uso compartilhado entre ocupantes permanentes e flutuantes, podendo ser aberto ao público.

Art. 33. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento devem ser projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que limitem a livre circulação dos veículos.

Art. 34. O acesso de veículos em lote de esquina deve distar, no mínimo, 6,00 m (seis metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros.

Parágrafo Único. Em virtude das características do logradouro, a distância estabelecida neste artigo pode ser alterada a critério da Administração Pública Municipal.

Art. 35. A rampa de acesso de veículo deve observar recuo de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento do lote com a calçada para seu início e apresentar declividade máxima de:

I. 20% (vinte por cento), quando destinada, estritamente, à circulação de automóvel e utilitário;

II. 12% (doze por cento), quando destinada, estritamente, à circulação de caminhão e ônibus;

III. Conforme as disposições da ABNT NBR 9.050 e 16.537, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, quando houver circulação de pessoas no mesmo plano de inclinação.

Parágrafo único. O piso entre o alinhamento e o início da rampa pode ter inclinação de até 5% (cinco por cento).

Art. 36. O piso do estacionamento pode ter inclinação de, no máximo, 5% (cinco por cento).

Art. 37. Deve ser previsto espaço de manobra para o estacionamento de veículo de forma que essas operações não sejam executadas no espaço do logradouro público.

SEÇÃO IV – DAS CALÇADAS

Art. 38. As calçadas serão regidas por esta LC em relação aos seus aspectos construtivos, geométricos e de composição.

Parágrafo único: Deverá ser observada com especial atenção a ABNT NBR 9.050 e 16.537, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, quanto aos aspectos de acessibilidade universal para as calçadas.

Art. 39. As glebas e lotes deverão manter calçada pavimentada em toda a extensão de sua confrontação com via pública, independentemente de haver edificação sobre o local.

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: Para os novos parcelamentos do solo a obrigatoriedade que se trata o caput deste artigo entrará em vigor decorrido o prazo de dois anos após a emissão do Certificado de Conclusão do empreendimento.

Art. 40. Os índices dos parâmetros construtivos das calçadas são aqueles constantes no Anexo V desta LC.

Art. 41. As calçadas, conforme anexo V, serão constituídos dos seguintes elementos:

I. Faixa de circulação: destinada ao trânsito de pessoas;

II. Faixa de serviço: destinada a acomodação dos seguintes elementos:

a. Rampa de acesso para pessoas;

b. Rampa de acesso para veículos;

c. Infraestrutura urbana;

d. Mobiliário urbano;

e. Espaço árvore.

III. Faixa de acesso: destinada ao acesso as edificações.

Parágrafo único. A faixa de circulação e a faixa de serviço deverá atender aos dispostos na LC 336/2023 – Plano de Mobilidade Urbana, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, quanto a sua dimensão mínima.

Art. 42. As calçadas deverão ser executadas, preferencialmente, nos seguintes materiais:

I. Bloco intertravado em concreto;

II. Pedra portuguesa.

§ 1º. A implantação de rampa de concordância entre o logradouro e a calçada no acesso de veículos, deverá ser executada em concreto desempenado, sendo que sua largura não poderá avançar para além da faixa de serviço ou ainda, resultar em um faixa de circulação com largura menor que 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º. Quando necessário a instalação de pisos de sinalização tátil observar a ABNT NBR 16.537, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, quanto as especificações geométricas e de material.

CAPÍTULO IV – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43. O licenciamento municipal de obras e edificações condiz à autorização emitida pela Administração Pública Municipal para o início ou a continuidade da execução de uma obra de construção civil visando a ocupação de uma gleba ou de um lote.

Parágrafo único. A alteração de uso de uma edificação existente deverá ser precedida do processo de licenciamento que se trata o caput deste artigo.

Art. 44. A atividade edilícia terá seu controle exercido por meio da emissão de licença, certificado ou autorização de acordo com o tipo de obra ou serviço a ser executado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º. Estão sujeitas a Licença de Execução de Obras as seguintes atividades:

I. Construção de edificação nova em lote não edificado;

II. Construção de edificação nova em gleba não edificado;

III. Ampliação de edificação;

IV. Reforma interna de edificação;

V. Demolição;

VI. Execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;

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

VII. Movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.

§ 2º. São passíveis de Emissão de Certificado as seguintes atividades:

I. Conclusão de obra licenciada;
II. Regularização de edificação existente;
III. Adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade.

§ 3º. Estão sujeitas à Licença de Autorização:

I. Implantação de edificação temporária;
II. Instalação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que a obra será executada;
III. Instalação de estande de vendas.

Art. 45. É obrigatória a devida licença para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

Art. 46. A administração Pública Municipal procederá a fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução ao seu critério e ao final dela.

Art. 47. A atividade edilícia em imóvel da União, do Estado e do Município e de suas respectivas autarquias independe da expedição dos documentos de que trata esta LC, ficando, no entanto, sujeita ao atendimento de suas disposições e da legislação pertinente à matéria.

SUBSEÇÃO I – DA DIRETRIZ DE PROJETO

Art. 48. A Diretriz de Projeto é o documento que contém o conjunto de orientações urbanísticas e processuais para o licenciamento da obra, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

Parágrafo Único. A Diretriz de Projeto tem caráter consultivo e não é etapa obrigatória do processo de licenciamento que trata esta LC.

Art. 49. A Diretriz de Projeto disponibilizará ao interessado todas as orientações necessárias sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e custos, entre outras informações pertinentes, se for o caso.

Art. 50. A solicitação da Diretriz de Projeto deverá ser solicitada através de formulário padrão disponibilizado pela Administração Pública Municipal.

SUBSEÇÃO II – DA LICENÇA DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 51. A Licença de Execução de Obra é o documento de comprovação do deferimento do processo de licenciamento e a autorização para o início da obra de execução, ampliação, demolição e reforma da edificação licenciada e ainda, da execução de muros de arrimo e terraplanagem não condicionada a execução de obras de edificação.

Art. 52. Terá validade de 24 meses prorrogáveis, a pedido do interessado, por igual período, sendo que após vencida a prorrogação somente será concedido novo prazo mediante justificativa.

§ 1º. A solicitação de prorrogação deverá ser requerida em até 30 (trinta) dias após a data de vencimento da Licença de Execução de Obras;
§ 2º. A validade da nova licença prorrogada com justificativa será de 12 (doze) meses;
§ 3º. Vencido o período de 60 (sessenta) meses da emissão da Licença de Execução de Obras o interessado deverá ingressar com novo processo de licenciamento.

SUBSEÇÃO III - DA LICENÇA DE AUTORIZAÇÃO

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. 53. A Licença de Autorização é o documento de comprovação do deferimento do processo de pedido de autorização para implantar ou executar nos termos do § 3º do Art. 44.

Parágrafo único. A obra em execução, iniciada sem licença e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente, deverá requerer a Licença de Autorização para sua continuidade;

Art. 54. Terá validade de 24 (vinte e quatro) meses prorrogáveis, a pedido do interessado, por igual período, sendo que após vencida a prorrogação somente será concedido novo prazo mediante justificativa.

§ 1º. A solicitação de prorrogação deverá ser requerida em até 30 (trinta) dias após a data de vencimento da Licença de Autorização.
§ 2º. A validade da nova licença prorrogada com justificativa será de 12 (doze) meses;
§ 3º. Vencido o período de 60 (sessenta) meses da emissão da Licença de Execução de Obras o interessado deverá ingressar com novo processo de licenciamento.

SUBSEÇÃO III - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 55. Ao final da obra, o interessado, proprietário e ou possuidor deverá solicitar à Administração Pública Municipal a vistoria final da obra, na qual será verificado o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença.

§ 1º. O prazo para requerer o Certificado de Conclusão é de 30 (trinta) dias após o término da obra.
§ 2º. O interessado, proprietário e ou possuidor poderá optar pelo procedimento autodeclaratório, devendo apresentar relatório técnico fotográfico assinado por profissional técnico habilitado no ato da solicitação do certificado.

Art. 56. A Administração Pública Municipal emitirá Certificado de Conclusão, caso a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

§ 1º. O Certificado de Conclusão atestará a conclusão total ou parcial da obra.
§ 2º. Para a devida emissão da Certidão de Conclusão a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.

SUBSEÇÃO IV - DO CERTIFICADO DE ACESSIBILIDADE

Art. 57. O Certificado de Acessibilidade é documento indispensável para todos as edificações novas ou existentes que, em conformidade com a Lei Federal 13.146/2015, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la, são abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo.
Art. 58. O interessado, proprietário e ou possuidor, deverá solicitar a Administração Pública Municipal a emissão do Certificado de Acessibilidade quando da emissão do Certificado de Conclusão e ou Licença de Funcionamento ou ainda em sua renovação.
Art. 59. Devem ser adaptadas às condições de acessibilidade as edificações existentes destinadas ao uso:
I. Público, entendida como aquela administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;
II. Coletivo, entendida como aquela destinada à atividade não residencial;
III. Privado, entendida como aquela destinada à habitação classificada como multifamiliar.

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 Na edificação habitacional multifamiliar todas as áreas comuns devem ser acessíveis.
§ 2º O atendimento ao disposto no "caput" deste artigo pode ser dispensado quando a adaptação necessária à edificação acarretar ônus desproporcional ao seu proprietário ou possuidor, desde que tecnicamente justificado.

Art. 60. O pedido de Certificado de Acessibilidade deve ser instruído com:
I. Documentação referente ao imóvel;
II. Peças gráficas do projeto simplificado e ou relatório fotográfico das obras e serviços de adaptação realizadas, assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido nesta LC e instrumento regulamentador;
III. Declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as disposições da legislação municipal e, em especial, desta LC, bem como das normas pertinentes à acessibilidade no interior da edificação na data do protocolo do processo.
Art. 61. O Certificado de Acessibilidade pode ser requerido juntamente com o Certificado de Conclusão ou Certificado de Regularização relativo à edificação.

SUBSEÇÃO V - DO CERTTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 62. São passíveis de regularização as edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente.

Parágrafo único: A emissão do Certificado de Regularização terá a mesma validade de Certidão de Conclusão para os devidos atos juntos aos demais órgãos.

Art. 63. Para as edificações não passíveis de regularização nos termos desta LC e da LC n. 360/2025 - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, a Administração Pública Municipal poderá regulamentar, através de legislação específica, "Programa de Regularização Onerosa", o qual estabelecerá o limite regularizável dos parâmetros não atendidos, bem como, os valores de compensação onerosa sobre as áreas não regularizáveis aceitas no âmbito do programa.

SEÇÃO II – DAS MODALIDADES DE LICENCIAMENTO

Art. 64. São modalidades de licenciamento:
I. Dispensa de Licenciamento;
II. Licenciamento Simplificado;
III. Licenciamento Especial.

Parágrafo Único. As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, a ocupação, ao uso pretendido, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados nesta LC.

Art. 65. Caberá a Administração Pública Municipal definir os modelos padrão de apresentação do projeto de licenciamento e demais documentos necessários ao licenciamento em cada umas de suas modalidades por meio de instrumento regulamentador.
Art. 66. Após a emissão da Licença de Execução de Obras, será permitida a apresentação de Projeto Simplificado de Licenciamento substitutivo, desde que anterior ao ato de comunicação do término da construção e atendido aos seguintes critérios:
I. Não caracterizar a mudança de uso e alteração da geometria do lote;
II. A alteração do projeto não poderá exceder a 5% (cinco por cento) nas metragens das áreas computáveis, não computáveis e na taxa de ocupação.

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. A não observância do I e II implicará na necessidade de abertura de novo processo de licenciamento.

Art. 67. O deferimento do projeto licenciamento consiste no reconhecimento, por parte Administração Pública Municipal, de que o projeto relativo à edificação apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.
Art. 68. O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do interessado, proprietário e ou possuidor.
Art. 69. A Administração Pública Municipal publicará instrumento regulamentador a fim de estabelecer os critérios técnicos mínimos quanto ao projeto de licenciamento a serem apresentados, inclusive definindo os padrões de apresentação das informações contidas nos produtos técnicos.

SUBSEÇÃO I – DA DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 70. Não estão sujeitas ao licenciamento, nos termos desta LC, a execução de:
I. Obra e serviço de reparo e limpeza;
II. Alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;
III. Modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;
IV. Execução de obra e serviço de baixíssima complexidade e impacto urbanístico de acordo com o disposto nesta LC.
Art. 71. Consideram-se de baixíssima complexidade e impacto urbanístico:
I. Construção e demolição de obras complementares à edificação com área máxima construída de 5,00 m² (cinco metros quadrados);
II. Instalação de saliência com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:
a. Elemento arquitetônico, tais como: *brise-soleil*, aba horizontal e vertical, com até 0,80 m (oitenta centésimos de metros) de profundidade;
b. Beiral da cobertura com até 0,80 m (oitenta centésimos de metros) de largura.
III. Construção de muro no alinhamento de divisa;
IV. Construção de muro de arrimo com altura máxima de 2,00m (dois metros);
V. Substituição de material de revestimento exterior de parede e piso e de cobertura ou telhado;
VI. As áreas cobertas abertas executadas em toldos ou similares e os pergolados cobertos por materiais permeáveis com área projetada de até 5% (cinco por cento) da área do lote.

SUBSEÇÃO II – DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO

Art. 72. O licenciamento simplificado é o procedimento aplicado às obras e edificações de menor complexidade técnica e impacto urbano, caracterizando-se pela redução das exigências documentais e técnicas a serem apresentadas à Administração Pública Municipal, com o objetivo de promover a celeridade e a desburocratização do processo de licenciamento.

Parágrafo único. Nesse procedimento, serão exigidas apenas as informações e documentos necessários à verificação do atendimento aos parâmetros urbanísticos, ambientais e demais condicionantes diretamente relacionados ao entorno imediato da intervenção, conforme critérios definidos pela Administração Pública Municipal.

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. 73. O licenciamento simplificado será aplicado às obras e edificações dispensadas de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) conforme Anexo da LC n. 360/2025 – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la.

Art. 74. O licenciamento simplificado não será aplicável às obras incidentes em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico, imóveis com interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico, em zonas de interesse cultural e histórico, ou que apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno.

Art. 75. É de responsabilidade do responsável pelo imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e obra a idoneidade da documentação apresentada para a análise e a aprovação do projeto de licenciamento da obra e da edificação.

Parágrafo único. Para atestar a idoneidade mencionada no caput desse artigo, os interessados deverão anexar ao processo de licenciamento declaração de atendimento às normas e legislação aplicável.

SUBSEÇÃO III – DO LICENCIAMENTO ESPECIAL

Art. 76. O licenciamento especial é o procedimento aplicável às obras e edificações que, em razão de seu uso, natureza ou impacto potencial, exigem maior rigor técnico e normativo, devendo ser instruído com o projeto de licenciamento completo e demais documentos complementares necessários à sua adequada análise.

Parágrafo único. O projeto apresentado deverá contemplar, obrigatoriamente, os aspectos de acessibilidade, salubridade, segurança, desempenho técnico e demais elementos que assegurem a conformidade com a legislação sanitária vigente, bem como com as Normas Brasileiras (NBR), Normas Regulamentadoras (NR), Instruções Técnicas (IT) e outras normativas aplicáveis ao uso pretendido da edificação.

Art. 77. O licenciamento na modalidade especial será aplicável às obras e edificações de grande porte, alta complexidade ou para obras de caráter específico que, devido à sua localização ou características, apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e ou ao entorno e portanto, com apresentação obrigatória de EIV/RIV em conformidade com a LC n. 360/2025 – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la.

Art. 78. Também são consideradas obras na modalidade especial:

I. Aquelas que não possuam parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação;

II. As que se encontram em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação;

III. As situadas na Zona Mista Especial de Interesse Turístico e a Zona Mista Especial de Interesse Histórico e Cultural.

SEÇÃO II – DAS ETAPAS DO LICENCIAMENTO

Art. 79. O processo de licenciamento será precedido da solicitação de emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, nos termos desta LC e da LC n. 360/2025– Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo ou outra que venha atualizá-la ou substituí-la e 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;

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. A Certidão de Ocupação e Uso do Solo é dispensada para o licenciamento referente a empreendimento de uso estritamente residencial de tipologia habitacional unifamiliar.

SUBSEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO

Art. 80. O licenciamento simplificado das obras e edificações, no âmbito municipal, se dará mediante as seguintes etapas:
I. Análise de ocupação e uso do solo;
a. Emissão de Certidão de Ocupação e Uso do Solo.

II. Análise do Projeto Simplificado de Licenciamento e demais documentos;
b. Emissão da Licença de Execução de Obra;
III. Comunicação da conclusão da obra;
a. Emissão do Certificado de Conclusão de Obra;
b. Emissão do Certificado de Acessibilidade (se aplicável).

Art. 81. A solicitação de análise do Projeto Simplificado de Licenciamento 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. Projeto Simplificado.
Art. 82. Após a conclusão de todas as obras e o cumprimento de todas as condições previstas no processo de licenciamento, deverá ser solicitado o Certificado de Conclusão de Obra e de Acessibilidade, mediante a disponibilização das seguintes informações pelo interessado:
I. Requerimento;
II. Documento de aceite de obras emitido pelas concessionárias responsáveis, se necessário;
III. Demais documentos comprobatórios, se necessário.

SUBSEÇÃO II – DO LICENCIAMENTO ESPECIAL

Art. 83. O licenciamento especial das obras e edificações, no âmbito municipal, se dará mediante as seguintes etapas:
I. Análise de ocupação e uso do solo;
a. Emissão de Certidão de Ocupação e Uso do Solo;
II. Análise de viabilidade e fixação de diretrizes;
a. Emissão de Certidão de Viabilidade e Diretrizes.
§ 1º Aplicável aos fracionamentos (condomínios);
III. 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.
IV. Análise e aprovação dos projetos;
a. Emissão da Licença de Execução de Obra.
V. Análise, aprovação e aceite de obras, mitigações, compensações e contrapartida;
a. Emissão do Certificado de Conclusão de Obra;
b. Emissão do Certificação de Acessibilidade.

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 Nas etapas mencionadas nos incisos I, II, III e IV haverá a emissão de guia de recolhimento.
§ 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 III deste artigo, deverão ser protocolados antes do vencimento do prazo de validade da Certidão de Viabilidade e Diretrizes.
§ 4º Protocolado o pedido de licenciamento 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 6 (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. 84. 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).

Parágrafo único. A apresentação de profissional técnico e empresa devidamente habilitada e cadastrada no Município de Holambra é obrigatória para o projeto arquitetônico e responsabilidade técnica da obra.

Art. 85. 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. Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
V. Levantamento planialtimétrico cadastral da área;
VI. Estudo de viabilidade do projeto arquitetônico de implantação, 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. 86. 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 concessionarias 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;

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

c. Laudo Florístico, se aplicável;
d. Estudo Hidrológico, se aplicável;
e. Laudo de contaminação do solo, se aplicável.
VI. Estudo preliminar do projeto arquitetônico, nos termos da ABNT NBR 16636-3:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
a. O estudo preliminar deverá contemplar as diretrizes fixadas na Certidão de Viabilidade e Diretrizes.
Art. 87. A solicitação de análise e aprovação do projeto arquitetônico de licenciamento e consequente emissão da Licença de Execução de Obras, 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 arquitetônico em conformidade com a ABNT NBR 16.636-3:2020 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la;
a. O anteprojeto arquitetônico deverá contemplar as cláusulas aplicáveis do Termo de Compromisso.
IV. Memorial descritivo;
V. Outros projetos solicitados no âmbito da viabilidade e estudos técnicos;
VI. Certidão negativa de débitos imobiliários.
Art. 88. Após a conclusão de todas as obras e o cumprimento de todas as condições previstas no processo de licenciamento, deverá ser solicitado o Certificado de Conclusão de Obra e de Acessibilidade, 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 em áreas públicas.

CAPÍTULO V – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 89. A execução de obras só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença de Execução de Obra emitida pelo Administração Pública Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado e demais condicionantes especificadas.
Art. 90. Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.
Art. 91. As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender as regras de acessibilidade previstas na legislação específica.
Art. 92. É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições desta LC.

SEÇÃO II – DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 93. O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio, à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

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 É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, com as dimensões e informações constantes do modelo oficial, definido pela Administração Municipal de Holambra, que publicará instrumento regulamentador e que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I – A identificação do(s) profissional (ais) responsável (eis) pelo(s) projeto(s) e execução das obras, com nomes, conselho(s) profissional(ais) a que pertença(m) e seu(s) número (s) de registro;

II – Número do alvará de autorização de execução da obra;

III – Endereço da obra.

Art. 94. Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia da documentação emitida no processo de licenciamento da edificação, a saber:
I. Licença de Execução de Obra;
II. Projeto arquitetônico de licenciamento devidamente aprovado;
III. ART, RRT ou TRT.
Art. 95. Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.
Art. 96. As vias e as calçadas deverão ser mantidas desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pela Administração Pública Municipal.
Art. 97. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

SEÇÃO III – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 98. As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 99. Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.
Art. 100. Quando necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverá solicitar autorização prévia à Administração Pública Municipal.

CAPÍTULO VI – DOS PREÇOS PÚBLICOS

Art. 101. Os preços públicos para exame e verificação dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia, fundada no poder de polícia do Município, tem como fato gerador os pedidos de licença, certificado e autorização previstos nesta LC.

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

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. 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 VI desta LC.
§ 3º. A taxa deve ser integralmente recolhida no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou por quem efetivar o pedido.
§ 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.
§ 5º. 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. 102. Ficam dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos ao Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS.

§ 1º. Também são isentos os pedidos relativos a:

I. Estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos;
II. Serviços de atenção à saúde mantido por instituição sem fins lucrativos.

§ 2º. A isenção prevista no "caput" deste artigo estende-se aos demais programas habitacionais promovidos pelo setor público ou por entidades sob o controle acionário da Administração Pública, bem como aos programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos.
§ 3º. A Administração Pública Municipal poderá fornecer gratuitamente projetos de arquitetura e complementares executivos para a construção de moradia destinada às famílias de baixa renda nos termos da Lei Federal n. 11.888/2008.
§ 4º. Mediante convênio a ser firmado com o órgão de classe de engenheiros e arquitetos, a Administração Pública Municipal poderá fornecer ainda, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado para o acompanhamento das obras.

Art. 103. Também ficam dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos referentes aos empreendimentos públicos do Município, Estado e União e das entidades da Administração Pública Indireta.

CAPÍTULO VII – DA VISTORIA, FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 104. A inobservância a qualquer disposição desta LC, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará a lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.
Art. 105. Para os efeitos desta LC, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto, bem como o executor da obra.

SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO

Art. 106. Em caso de não atendimento ao disposto nesta LC, o agente fiscalizador lavrará Notificação, que conterá:
I. Data, local e hora de sua lavratura;

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. Qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;
III. Local em que a infração se tiver verificado;
IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;
V. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

§ 1º. A notificação do infrator será feita pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento, por meio eletrônico ou no Diário Oficial do Município, hipótese em que se presumirá a ciência do interessado na data da publicação.
§ 2º. Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

Art. 107. O prazo para atendimento da notificação será de 30 (trinta) dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado à critério da Administração Pública Municipal, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

Art. 108. O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 109. O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.
Art. 110. O Auto de Infração deverá ser lavrado com precisão e clareza e conterá as seguintes informações:
I. Data, local e hora de sua lavratura;
II. Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./M.F., se possível;
III. Local em que a infração ocorreu;
IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;
V. Capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;
VI. Medida preventiva aplicável, quando for o caso;
VII. Sanção cabível;
VIII. Prazo para apresentação de defesa;
IX. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 111. A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.
§ 2º Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

SEÇÃO IV – DAS MULTAS

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. 112. A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:
I. Por descumprimento do disposto nesta Lei;
II. Falsidade de declarações apresentadas a Administração Pública Municipal;
III. Por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

Art. 113. Para efeitos desta LC, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas, conforme os termos a seguir:
I. Infrações leves:
a. Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;
b. Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;
c. Não disponibilizar, no canteiro de obras, o alvará e o projeto aprovado.
II. Infrações graves:
a. Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;
b. Executar obra em desacordo com o projeto aprovado;
c. Executar obra sem a devida licença;
d. Não reparar eventuais danos causados ao espaço público;
e. Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;
f. Ocupar a edificação sem o Certificado de Conclusão.
III. Infrações gravíssimas:
a. Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;
b. Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;
c. Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;
d. Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;
e. Deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;
f. Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;
g. Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado.
Art. 114. As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.
Art. 115. A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado no auto de infração.

SEÇÃO V – DOS EMBARGOS

Art. 116. O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.
Art. 117. O embargo é cabível nos seguintes casos:
I. Obra sem a devida licença;
II. Descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;
III. Situação de instabilidade da obra e risco à terceiros.

§ 1°. O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra e risco aos operários e terceiros.

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. 118. O embargo somente será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Parágrafo único. Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Administração Pública Municipal.

Art. 119. O descumprimento ao embarco ensejará em aplicação de multa.

SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DEPENDÊNCIA

Art. 120. A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º. A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.
§ 2º. A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.
§ 3º. Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização da Administração Pública Municipal.
§ 4º. Não cumprida a interdição imposta, a Administração Pública Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

Art. 121. O descumprimento à interdição ensejará em aplicação de multa.

SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO

Art. 122. A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º. O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 (trinta) dias.
§ 2º. Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, a Administração Pública Municipal deverá fazê-lo em até 15 (quinze) dias, sendo os custos de sua execução cobrados do infrator.
§ 3º. O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.
§ 4º. Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

Art. 123. O descumprimento à ordem de demolição ensejará em aplicação de multa.

SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS

Art. 124. É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas nesta LC.

§ 1º. O recurso será interposto no prazo de 15 (quinze) dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido a Administração Pública Municipal pelos licenciamentos de obras e edificações.
§ 2º. O recurso será feito através de petição e deverá conter:

I. O número do Auto de Notificação;
II. A qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
III. Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
IV. O pedido.

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. 125. O recurso não suspende medida preventiva aplicada.
Art. 126. Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.
Art. 127. Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:
I. Autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;
II. Levantará o embargo da obra;
III. Revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 128. A Administração Pública Municipal praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta LC.
Art. 129. Não serão atingidos por esta LC os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.
Art. 130. Os processos de edificações aprovados anteriores a esta lei que forem requerer a expedição do Certificado de Conclusão, antigo "habite-se", serão regidos quanto aos valores de taxas e impostos em conformidade com a lei vigente no ato de licenciamento do referido projeto.
Art. 131. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta LC serão resolvidos pela Administração Pública Municipal.
Art. 132. Os prazos estipulados nesta LC serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.
Art. 133. Ficam revogadas as seguintes Leis e Decretos municipais:
I. Lei Complementar nº 120 de 26 de dezembro de 2001;
II. Lei Complementar n° 305 de 1° de fevereiro de 2021.
Art. 134. Esta Lei entrará 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 059/2025, referente Projeto de Lei Complementar nº 012/2025, de iniciativa do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal da Estância Turística de Holambra.

GRASSI BARBOSA GOMES FREITAS DE SOUZA
Diretora Administrativa e Recursos Humanos

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 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

§ 2°. 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 juntamento 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 x AI) x 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, respeitada 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'agua 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 porcento) 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 lindeiras.
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:

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. 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.

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. 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 concessionarias 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 recolhias.

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 porcento) 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.

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 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

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. 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:

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. 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;

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. Habitação Multifamiliar Vertical - HMV, 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 acessórias:

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 baias 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:

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. 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. 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

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 edilícias 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 Edilício horizontal;
II. Condomínio Edilício 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);

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

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

AT = Área Total do lote (m²).

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

§ 2°. 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.

§ 1°. Poderão ser adotados parâmetros distintos dos apresentados nesta Lei Complementar para que se cumpra o estabelecido neste artigo.
§ 2°. 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.

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 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 sobra 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.

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

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 empreendimento 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 empregos 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 porcento) 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 porcento) 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.

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

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

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

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 substitui-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;

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

V. Os imóveis resultantes dos parcelamentos compulsórios terão um prazo adicional de 24 (vinte 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) x AT x 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

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

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 edilício 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

Portarias

PORTARIA N.º 166/2026

Dispõe sobre a concessão de adicional por tempo de serviço ao(à) servidor(a) público(a) municipal Sr. (a) GLAUCO PANFIETE ZIA e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 172/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Cintia Tavares dos Santos e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 177/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Inez Severo de Amorim Santos e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 178/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Eliseu Barbosa e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 183/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Adilson Chichem e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

.....

PORTARIA N.º 154/2026

Dispõe sobre a concessão de adicional por tempo de serviço ao(à) servidor(a) público(a) municipal Sr.(a) EDIRACI ROCHA SILVEIRA e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 156/2026

Dispõe sobre o provimento de cargo efetivo através da nomeação do(a) Sr(a) LUIZ AMARAL DE ARAUJO, em razão de aprovação em concurso público e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 157/2026

Dispõe sobre o provimento de cargo efetivo através da nomeação do(a) Sr(a) RAISSA QUITERIA DA SILVA, em razão de aprovação em concurso público e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 158/2026

Dispõe sobre o provimento de cargo efetivo através da nomeação do(a) Sr(a) ELAINE CRISTINA ERNESTO E SILVA, em razão de aprovação em concurso público e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 159/2026

Dispõe sobre o provimento de cargo efetivo através da nomeação do(a) Sr(a) NATHAN DE JESUS BARBOSA, em razão de aprovação em concurso público e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 160/2026

Dispõe sobre o provimento de cargo efetivo através da nomeação do(a) Sr(a) MARIANA CAITANO DA SILVA, em razão de aprovação em concurso público e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 165/2026

Dispõe sobre a concessão de adicional por tempo de serviço ao(à) servidor(a) público(a) municipal Sr.(a) DENISE APARECIDA LANGE e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 167/2026

Dispõe sobre a designação de servidor público que indica para o exercício do cargo em comissão de Diretor de Agricultura e Meio Ambiente, e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 168/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Vinicius Luiz de Campos e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 169/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Mascilene Costa Malhão e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 174/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Leticia Aparecida Martins Camilo e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 175/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Charles Wendenberg da Silva e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 179/2026

Dispõe sobre concessão de gratificação por atribuição de serviços extraordinários ao(à) servidor(a) público(a) municipal Sr.(a) Marcella Sobottka Cavenaghi e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito

Municipal.

PORTARIA N.º 180/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Edson Aparecido da Silva e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 181/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Dalva Sueli de Souza e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 182/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Luana Carolina Borges e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 184/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Adriana Maria Batista de Souza e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 185/2026

Dispõe sobre a exoneração de cargo comissionado do(a) Sr(a). Esvair Fernandes e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 191/2026

Revoga conceção de função gratificada de Chefe de Unidade de Saúde a servidor(a) Sr(a). Patricia Carla Rochetti e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

PORTARIA N.º 197/2026

Revoga Portaria que concedia gratificação de 25% a servidor(a) Sr(a). FLAVIA MASCHIETTO e dá outras providências – Assinatura em 29/04/2026. Holambra, 29 de Abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

.....

Licitações e Contratos

Contratos

EXTRATO DO CONTRATO nº 018/2026. Pregão Eletrônico nº 007/2026 - Objeto: AQUISIÇÃO DE 01 (UM) RX, NOVO, SEM USO ANTERIOR, DESTINADO À POLICLÍNICA MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE HOLAMBRA - DEPARTAMENTO DE SAÚDE. EMENDA PARLAMENTAR FEDERAL Nº 37460014 (MINISTÉRIO DA SAÚDE). Contratante: Prefeitura Municipal de Holambra. Contratada: KONICA MINOLTA HEALTHCARE DO BRASIL INDÚSTRIA DE EQUIPAMENTOS MÉDICOS LTDA. Valor de R$325.950,00 (trezentos e vinte e cinco mil e novecentos e cinquenta reais). Assinatura em 28/04/2026. Holambra, 29 de abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

.....

EXTRATO DO CONTRATO nº 019/2026. Dispensa nº 009/2026 - Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE RESERVATÓRIO METÁLICO PARA ATENDER À DEMANDA DO PSF PALMEIRAS. Contratante: Prefeitura Municipal de Holambra. Contratada: FORS CONSTRUTORA LTDA. Valor de R$101.159,23 (cento e um mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e três centavos). Assinatura em 28/04/2026. Holambra, 29 de abril de 2026. Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal.

.....