



Departamento Municipal de Obras e Planejamento <diretoria.obras@holambra.sp.gov.br>

---

## Sugestões LOUS - CAF

---

**mariana@cafcorretora.com.br** <mariana@cafcorretora.com.br>

22 de maio de 2025 às 19:56

Para: habitacao@holambra.sp.gov.br, diretoria.obras@holambra.sp.gov.br

Cc: kxbarbosa@icloud.com

Boa noite Yessika,

Tudo bem?

Conforme falamos segue as sugestões e dúvidas, fiz um filtro, pois conseguimos esclarecer bastante coisa, então retirei alguns itens.

Qualquer dúvida estou a disposição.

Aproveitando gostaria de agradecer a sua atenção e a do Max durante todo esse processo, com certeza vai valer todo esse trabalho que estão tendo.

Inclui um anexo das contribuições do Denilson, que está com o projeto ao lado do Vila Mariana, ele conversou pessoalmente com o Max, fiz reunião com ele hoje e já falei que enviava junto o dele.

Obrigada,

Mari

---

### 2 anexos



**Contribuições Consulta Pública Denilson.pdf**

671K



**Sugestões\_e\_Dúvidas\_LEis-v2.docx**

1590K

## AJUSTES NECESSÁRIOS NA LPOUS

### LEI PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO

#### Art. 76

**\*Atual\*:** As regras de ocupação do solo previstas nesta Lei Complementar aplicam-se a todo o território do Município de Holambra, ~~independentemente da data de aprovação dos loteamentos e demais empreendimentos,~~ prevalecendo, na ausência de legislação especial vigente, sobre as disposições estabelecidas em legislações anteriores.

**\*Ajuste\*:** Deve complementar: “**Não serão atingidos por esta LC os processos protocolado até 31/12/2024 e que atendam minimamente os parâmetros de recuos laterais, frente e fundos, assim como, parâmetros de Taxa de Ocupação e Taxa de Aproveitamento, previstos por esta LC, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.**”

**\*Justificativa\*:** Este ajuste se faz necessário para manter a segurança jurídica, visto que, a proposta de alteração da LEI é confusa e conflitante no anexo VI, onde objetiva-se proibir construção de 4º pavimento, impossibilitando o atingimento de TO e CA, concomitantemente.

#### Art. 78

**Atual:** Não serão considerados para efeito do cálculo do CA e TO, sem prejuízo da área permeável e demais exigências desta LC.

I. As construções sobrelevadas destinadas exclusivamente à casa de máquinas do(s) elevador(es) e caixa(s) d’água e barrilete(s), inclusive para efeito do número de pavimentos;

**Ajuste:** Deixar claro que “SUBSOLO” não será considerado para efeito do CA e TO. Assim evita-se interpretações equivocadas.

#### Art. 110

**Atual:** A contrapartida será exigida nos casos de:

- I. Parcelamentos do solo urbano;
- II. Fracionamentos;
- III. Empreendimentos nas seguintes condições: (...)

**Ajuste:** A contrapartida deve ser aplicada a **fracionamento com mais de 50 unidades habitacionais, ou executadas em mais de 01 bloco, visto que, 3% para obras de pequeno porte podem comprometer a viabilidade financeira do empreendimento, elevando custo da habitação.**

## Art. 113

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

**Ajuste:** Precisa ser claramente definido o que caracterizará benefício ambiental, senão ficará subjetivo ao “humor” de quem avalia. Sugestão colocar:

- projeto de água de reuso para jardins
- projeto fotovoltaico para áreas comuns de fracionamento
- projeto arquitetônico com característica clássica/europeia

## Art.121

**Atual:** A elaboração de EIV/RIV é obrigatória para:

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

**Ajuste:** Este texto vai burocratizar fracionamento vertical, cujo impacto é infinitamente menor que parcelamento do solo, o qual exige novas ruas, novas redes de água, esgoto e energia, etc. Necessário alterar para “parcelamento do solo, independente de suas características ou dimensões, e os fracionamentos acima de 50 unidades habitacionais.”

## ANEXO IV

| CATEGORIA                 | ÁREA CONSTRUÍDA (POR UH) | USO RESIDENCIAL              |       |           |                  |                        |                      |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|-------|-----------|------------------|------------------------|----------------------|
|                           |                          | AUTOMÓVEL (VAGA POR UNIDADE) | VAGAS |           |                  |                        |                      |
|                           |                          |                              | MOTO  | BICICLETA | CARGA E DESCARGA | EMBARQUE E DESEMBARQUE | VISITANTES           |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR   | Até 150m²                | 1                            | NA    |           |                  |                        | 5% (apenas para LAC) |
|                           | De 150m² a 500m²         | 2                            |       |           |                  |                        |                      |
|                           | Superior a 500m²         | 3                            |       |           |                  |                        |                      |
| RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR | Até 100m²                | 1                            | 10%   | 5%        | 1 vaga/100UH     | 1 vaga/100UH           | 5%                   |
|                           | Acima de 100²            | 2                            |       |           |                  |                        |                      |

### Observações:

1. Para o cálculo do número de vagas de estacionamento, considerar o número inteiro imediatamente superior como critério de arredondamento.
2. Do total de vagas de estacionamento, reservar 2% (dois por cento) das vagas para pessoa com deficiência e 5% (cinco por cento) para pessoa idosa, conforme dispõe as Leis Federais n. 10.098/2000 – Promoção da Acessibilidade e n. 10.741/2003 – Estatuto da Pessoa Idosa, ou outras que venham a atualizá-las ou substituí-las.
3. As vagas destinadas aos visitantes e ao embarque/desembarque do Residencial Multifamiliar e LAC deverão ser localizadas na área externa à portaria de acesso.

**Ajuste:** Indicar que as vagas destinadas ao embarque/desembarque e carga/descarga podem ser demarcadas no estacionamento interno da Imóvel.

## ANEXO VI

| OCUPAÇÃO DO SOLO |      |                       |                     |                                               |                                                      |                    | USO DO SOLO          |                     |                                  |                         |
|------------------|------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------|
| T.O              | C.A  |                       |                     | ALTURA MÁXIMA (m) <sup>3</sup><br>C.A. BÁSICO | TP                                                   | RECUOS MÍNIMOS (m) |                      |                     | USOS PERMITIDOS                  | VAGAS ESTACIONAMENTO    |
|                  | MIN. | BÁSICO                | MÁX.                |                                               |                                                      | FRONTAL            | LATERAL (ATÉ 2 PAV.) | LATERAL (> 2 PAV.)  |                                  |                         |
| 65%              | 0.10 | H: 1.95<br>HCSI: 2.60 | H: 2.60<br>HCSI: NA | H: 9.00<br>HCSI: 14.00                        | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | 5.00               | UMA LATERAL: 1.50    | DUAS LATERAIS: 2.00 | RESIDENCIAL E CONFORME ANEXO III | CONFORME ANEXO III e IV |

| IMÓVEL FRACIONADO | CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO |                  |      |                                    |  |                                                 |             |                                                      |                         |  |
|-------------------|--------------------------|------------------|------|------------------------------------|--|-------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| TIPO              | Nº MAX PAV               | FRAÇÃO PRIVATIVA |      | RECUO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES |  | RECUOS LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS |             | TP - ÁREA COMUM                                      | VAGAS ESTACIONAMENTO    |  |
|                   |                          | T.O.             | C.A. | FRENTE PRINCIPAL (m)               |  | ATÉ 2 PAV (m)                                   | > 2 PAV (m) |                                                      |                         |  |
| HORIZONTAL        | 2                        | 65%              | 1.30 | 5.00                               |  | 2.00                                            | NA          | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | CONFORME ANEXO III e IV |  |
| VERTICAL          | 4 <sup>1</sup>           | 50%              | 2.00 | 3.00                               |  | 2.00                                            | 4.00        |                                                      |                         |  |

**Ajuste:** Há conflito entre as tabelas. Para imóveis HCSI, onde há permissão para altura 14m, não deve haver restrição quanto ao 4º pavimento. Do mesmo modo, se o fracionamento vertical respeita TO=50% e TA=2,0, há necessidade do 4º pavimento para se construir dentro dos parâmetros permitidos.

**Justificativa:** Imóvel com 3 pavimentos e aptos de 25m<sup>2</sup> trará muito mais impacto que imóvel com 4 pavimentos e aptos de 40m<sup>2</sup>. Logo, restringir a quantidade de pavimentos não refletirá menor densidade e menor impacto, necessariamente.

A sugestão é simplificar e unificar as tabelas, evitando interpretações equivocadas e, ao mesmo tempo, dar maior relevância ao controle da TO e CA, parâmetros mais concretos.

### PARÂMETROS QUE NECESSITAM AJUSTE:

- 1) na “Ocupação de Solo”, o recuo lateral deve ser 2,0m quando imóvel tem pé-direito acima de 4,0m. Tivemos esse problema no Flor d’Áldeia, com imóveis de 1 pavimento, mas que tinham pé-direito de 6,5m e beneficiavam-se de recuos de 1,5m criando muita sobra no imóvel vizinho. Ou seja, o parâmetro correto é a altura do imóvel, e não o número de pavimentos, para se definir o recuo lateral.
- 2) Já que fracionamentos verticais necessitam de vagas de visitante, o recuo frontal deveria ser 5m, em vez de 3m
- 3) O 4º pavimento não deve ter a observação “1” e ser limitado às área de outorga onerosa. O 4º pavimento é consequência da Ocupação do Solo. Se é permitido ocupar 50% aproveitamento 2,0 (o que já é o básico), então necessita-se do 4º pavimento.

| ZMPR - ZONA MISTA<br>PREDOMINANTEMENTE | TO   | CA  |        |     | ALTURA<br>MAX | TP   | RECUOS  |                 |                 |        | VAGAS | USOS           | PAVIMENTO<br>MÁXIMO |   |
|----------------------------------------|------|-----|--------|-----|---------------|------|---------|-----------------|-----------------|--------|-------|----------------|---------------------|---|
|                                        |      | MIN | BASICO | MAX |               |      | FRONTAL | LATERAL (H<4,0) | LATERAL (H>4,0) | FUNDOS |       |                |                     |   |
| sem fracionamento                      | H    | 65  | 0,1    | 2,0 | 2,6           | 9,0  | LCOE    | 5,0             | 1,5             | 2,0    | 3,0   | ANEXO III e IV | RESIDENCIAL         | 2 |
|                                        | HCSI | 65  | 0,1    | 2,6 | -             | 14,0 | LCOE    | 5,0             | 1,5             | 2,0    | 4,0   | ANEXO III e IV | ANEXO III           | 4 |
| fracionamento horizontal               | H    | 65  | 0,1    | 1,3 | -             | 9,0  | LCOE    | 5,0             | 1,5             | 2,0    | 3,0   | ANEXO III e IV | RESIDENCIAL         | 2 |
|                                        | HCSI | 65  | 0,1    | 1,3 | -             | 14,0 | LCOE    | 5,0             | 1,5             | 2,0    | 4,0   | ANEXO III e IV | ANEXO III           | 2 |
| fracionamento vertical                 | H    | 50  | 0,1    | 2,0 | -             | 14,0 | LCOE    | 5,0             | 2,0             | 4,0    | 4,0   | ANEXO III e IV | RESIDENCIAL         | 4 |
|                                        | HCSI | 50  | 0,1    | 2,0 | -             | 14,0 | LCOE    | 5,0             | 2,0             | 4,0    | 4,0   | ANEXO III e IV | ANEXO III           | 4 |

# LEI DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

## Art.35

**Atual:** Os índices dos parâmetros construtivos dos estacionamentos são aqueles constantes no Anexo IV desta LC.



#### **ANEXO IV**

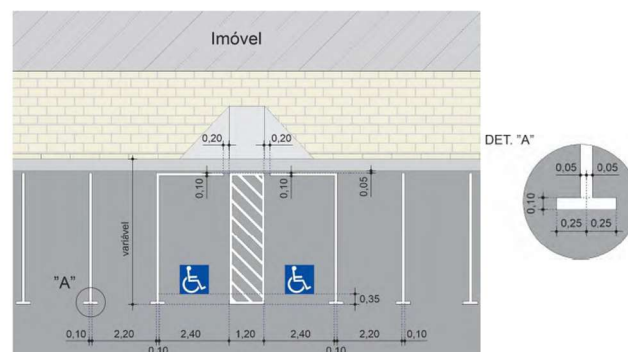
#### **PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DOS ESTACIONAMENTOS**

| DIMENSÃO DAS VAGAS            |                                        |            | DIMENSÃO MÍNIMA DA LARGURA DA VIA DE ACESSO À VAGA POR ÂNGULO DE ESTACIONAMENTO (m) |               |          |                    |      |
|-------------------------------|----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------------|------|
| VEÍCULO                       | DIMENSÃO MÍNIMA (m)                    | ALTURA (m) | SENTIDO ÚNICO                                                                       | 0 a 45°       | 46 a 90° | SOMENTE CIRCULAÇÃO |      |
| VEÍCULO DE PASSEIO/UTILITÁRIO | 2,50 X 5,00                            | 2,10       |                                                                                     | SENTIDO DUPLO | 3,50     | 5,00               | 3,50 |
| PESSOA COM DEFICIÊNCIA        | conforme Código de Trânsito Brasileiro |            |                                                                                     |               |          |                    |      |
| MOTOCICLETAS                  | 1,00 X 2,00                            | 2,00       | EM PARALELO                                                                         |               | 60°      | SOMENTE CIRCULAÇÃO |      |
| CARGA E DESCARGA              | 3,00 X 10,00                           | 2,00       |                                                                                     |               |          |                    |      |
| ÔNIBUS                        | 3,50 X 15,00                           | 3,50       |                                                                                     | 5,50          | 6,00     | 5,50               |      |

**Ajustes:**

- Essas restrições devem se limitar aos estacionamentos de uso público, ainda que particulares, como supermercados, hospitais, escolas, etc.
- Não faz sentido “engessar” medidas para estacionamentos particulares, onde o comprador adquire o imóvel já conhecendo suas características.
- Nem sempre as características estruturais do imóvel permitirão que 100% das vagas sejam “G” (2,5 x 5,0).
- Em última hipótese, o limite seria estabelecer percentual mínimo de vagas “G”, algo como 60%, permitindo que demais vagas sejam “M” (2,4) e “P” (2,3)
- Em SP, vagas seguem padrão 2,2m:

MSU - Pessoa com deficiência



- Indicar que as vagas destinadas ao embarque/desembarque e carga/descarga podem ser demarcadas no estacionamento interno da Imóvel, dentro da área de circulação, dada a sua temporariedade.



CAF Imobiliária

# Sugestões e dúvidas

LPOUS 2025

**Art. 1G. 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 G050 ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.**

Sugestão e Dúvidas:

A inclinação máxima de 8,33%, da qual trata a NBR 9050, é referente à rampas de acessibilidade, não logradouros/vias. Entendemos que para vias de circulação de veículos, tal inclinação pode inviabilizar alguns projetos. Sugerimos a inclinação máxima de 10% levando em consideração que as cidades limítrofes (Artur Nogueira, Jaguariúna, Mogi e Campinas) adotam essa inclinação e possuem topografia similar.

Foi explicado na reunião presencial sobre esse item. Sugestão: importante colocar sobre a questão de possibilidades de vias acessíveis para cumprir essa obrigação em casos onde o urbanístico e topografia da área não permitam ou inviabilizem o empreendimento.

**Art. 3G. O LAC deverá observar as seguintes características:**

**I. As áreas públicas deverão observar os seguintes requisitos de alocação:**

- a. Mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área do SL deverá ser externas ao fechamento;**

**Sugestão e Dúvidas:**

Parte das Áreas Institucionais a serem transferidas ao Município é para implantação de Equipamentos Públicos Comunitários. Dentre as diversas possibilidades de instalações que os EPC's abrangem, uma delas é a de lazer. Além disso, uma das ações em que a contrapartida pode ser empregada é a de investimentos em equipamentos comunitários e sociais, conforme o Art. 109.

Outro ponto é que a nova lei exige que cada SL possua, obrigatoriamente, algumas infraestruturas, dentre elas: quadras de areia, grama e/ou concreto. Entendemos que, além da redundância de áreas e valores transferidas com mesma possibilidade de uso, um SL externo a um LAC resultará em mais um ponto com grande demanda de manutenção por parte do município, com grande possibilidade de baixa utilização.

Foi esclarecido em reunião presencial, que serão especificados quais equipamentos serão solicitados para o sistema de lazer externo.

**II. O muro de fechamento do LAC terá altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo obrigatório a taxa de permeabilidade visual de no mínimo de 30% (trinta por cento);**

**Sugestão e Dúvidas:**

A grande maioria de pessoas e famílias que procuram um "loteamento fechado" o fazem em virtude da segurança e privacidade. A taxa de permeabilidade visual obrigatória de 30% é o que os clientes compradores não gostariam, pois priorizam a privacidade e segurança quando buscam um loteamento fechado ou condomínio. Caso cliente queira acesso visual ele busca por loteamentos abertos, são públicos diferentes que realmente querem ou aberto ou fechado, e essa opção seria um meio termo, ou seja, teria o custo da associação mas não teria a privacidade e segurança que eles buscam (falando sobre os compradores), ou seja, se não existem compradores para esse tipo de produto, o empreendimento se torna inviável.

Sugestão: alterar de "obrigatório" para "permitido", ficando a critério do empreendedor decidir.

**Art. 48. A Administração Pública Municipal estabelecerá, por decreto regulamentar, os critérios técnicos e os prazos para análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo.**

Seria importante colocar, ao menos, os prazos nessa alteração, para os empreendedores ou interessados fazerem os estudos já com prazos máximos estipulados. Assim, caso não achem interessante, já descartam a avaliação da área, evitando tanta especulação de pedido de diretrizes que acontece hoje na Prefeitura. Quanto mais claro o processo, menos retrabalho para todas as partes envolvidas.

Sugestão: sabemos que são muitos detalhes e se não der pra incluir agora ok.

**Art. 50. §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:**

**II - Projetos e intervenções de interesse público que interfiram nas diretrizes expedidas;**

Sugestão e Dúvidas:

Sugerimos excluir, pois gera muita insegurança ao empreendedor, uma vez que já terá a avaliação do CAOUS e de todos os demais órgãos e a Certidão de Diretriz já haverá sido expedida (momento correto para tal análise).

**Art. 67. Nas hipóteses do Art. 66. serão lavrados o Auto de Embargo e o Auto de Infração e Multa simultaneamente à notificação ao infrator para, em até dez dias corridos, pagar ou apresentar impugnação, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.**

Sugestão e Dúvidas:

Sugerimos emitir primeiramente uma notificação, com prazo de regularização e, caso não cumprido, aplicação da multa. Para dar clareza ao empreendedor e oportunidade de regularização antes da penalidade da multa, demonstrando boa fé.

**Art. G1 § 2º. Ficará sob responsabilidade da Administração Pública Municipal a elaboração de legislação específica com os parâmetros excepcionais e as características construtivas que serão consideradas típicas de influência holandesa.**

Sugestão e Dúvidas:

Sugerimos criar (na nova lei, e se puder, gostaria de participar), parâmetros exemplificados com imagens de quais tipos de características construtivas típicas de influência holandesa a Prefeitura gostaria, para dar um norte aos empreendedores ou proprietários que gostariam de utilizar tais fachadas.

**Art. 102. 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 LC 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 LC;**

- IV. **Proceder à análise urbanística e edilícia dos casos omissos e/ou contraditórios e elaborar os devidos pareceres;**
- V. **Deliberar sobre a contrapartida nos termos do Título IV desta LC.**

**Não entendemos o item IV.**

**Art. 151. 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:**

**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.**

Dúvidas:

Olhando pelo lado do empreendedor ou proprietário do imóvel, onde ele já fez todos investimentos possíveis, tudo de acordo com a legislação vigente e o projeto já está em fase final de aprovação (pensando que cargos públicos sempre mudam e não sabemos quem estará presente na administração futura) vejo que isso pode dar margem para ser usado indevidamente. Gera muita insegurança para o empreendedor ou proprietário.

**Sugestão: Pensar em uma forma de dar segurança para quem está fazendo tudo corretamente, e muitas vezes investindo todos seus recursos possíveis baseados na legislação atual.**

| ZONA MISTA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO |            |                                              |                                                                                                   |                                               |                                                      |                    |                                                      |                         |                 |                                  |                         |
|--------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------|
| PARCELAMENTO                               |            |                                              |                                                                                                   |                                               |                                                      |                    |                                                      |                         |                 |                                  |                         |
| TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS PÚBLICAS            |            |                                              | VIAS DE CIRCULAÇÃO                                                                                |                                               |                                                      | TESTADA (m)        | DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES                          |                         |                 |                                  |                         |
| AV                                         | SV         | AI                                           | CONFORME DISPOSTO NESTA LC E NA LC N. 336/2023 - PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL |                                               |                                                      |                    | ÁREA (m²)                                            |                         |                 |                                  |                         |
| 20%                                        | 20%        | 5%                                           |                                                                                                   |                                               |                                                      |                    | ABERTO                                               |                         | LAC             |                                  |                         |
| 20%                                        | 20%        | 5%                                           |                                                                                                   |                                               |                                                      | 10,00              | 250,00                                               |                         | 300,00          |                                  |                         |
| OCUPAÇÃO DO SOLO                           |            |                                              |                                                                                                   |                                               |                                                      | USO DO SOLO        |                                                      |                         |                 |                                  |                         |
| T.O                                        | C.A        |                                              |                                                                                                   | ALTURA MÁXIMA (m) <sup>1</sup><br>C.A. BÁSICO | TP                                                   | RECUOS MÍNIMOS (m) |                                                      |                         | USOS PERMITIDOS | VAGAS ESTACIONAMENTO             |                         |
|                                            | MIN.       | BÁSICO                                       | MÁX.                                                                                              |                                               |                                                      | FRONTAL            | LATERAL (ATÉ 2 PAV.)                                 | LATERAL (> 2 PAV.)      |                 |                                  |                         |
| 60%                                        | 0,10       | H: 1,20<br>CSI: 1,80<br>HOTEL/POUSA DA: 2,40 | H: 2,40<br>CSI: NA<br>HOTEL/POUSA DA: NA                                                          | H: 6,00<br>CSI: 11,00<br>HOTEL/POUSADA: 14,00 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | 5,00               | NA                                                   |                         |                 | RESIDENCIAL E CONFORME ANEXO III | CONFORME ANEXO III e IV |
| IMÓVEL FRACTIONADO                         |            | CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO                     |                                                                                                   |                                               |                                                      |                    |                                                      |                         |                 |                                  |                         |
| TIPO                                       | Nº MAX PAV | FRAÇÃO PRIVATIVA                             |                                                                                                   | RECUO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES            | RECUOS LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS      |                    | TP - ÁREA COMUM                                      | VAGAS ESTACIONAMENTO    |                 |                                  |                         |
|                                            |            | T.O.                                         | C.A.                                                                                              | FRENTE PRINCIPAL (m)                          | ATÉ 2 PAV (m)                                        | > 2 PAV (m)        |                                                      |                         |                 |                                  |                         |
| HORIZONTAL                                 | 2          | 65%                                          | 1,30                                                                                              | 5,00                                          | 1,50                                                 | NA                 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | CONFORME ANEXO III e IV |                 |                                  |                         |
| VERTICAL                                   | 2          | 50%                                          | 2,00                                                                                              | 3,00                                          | 2,00                                                 | 4,00               |                                                      |                         |                 |                                  |                         |

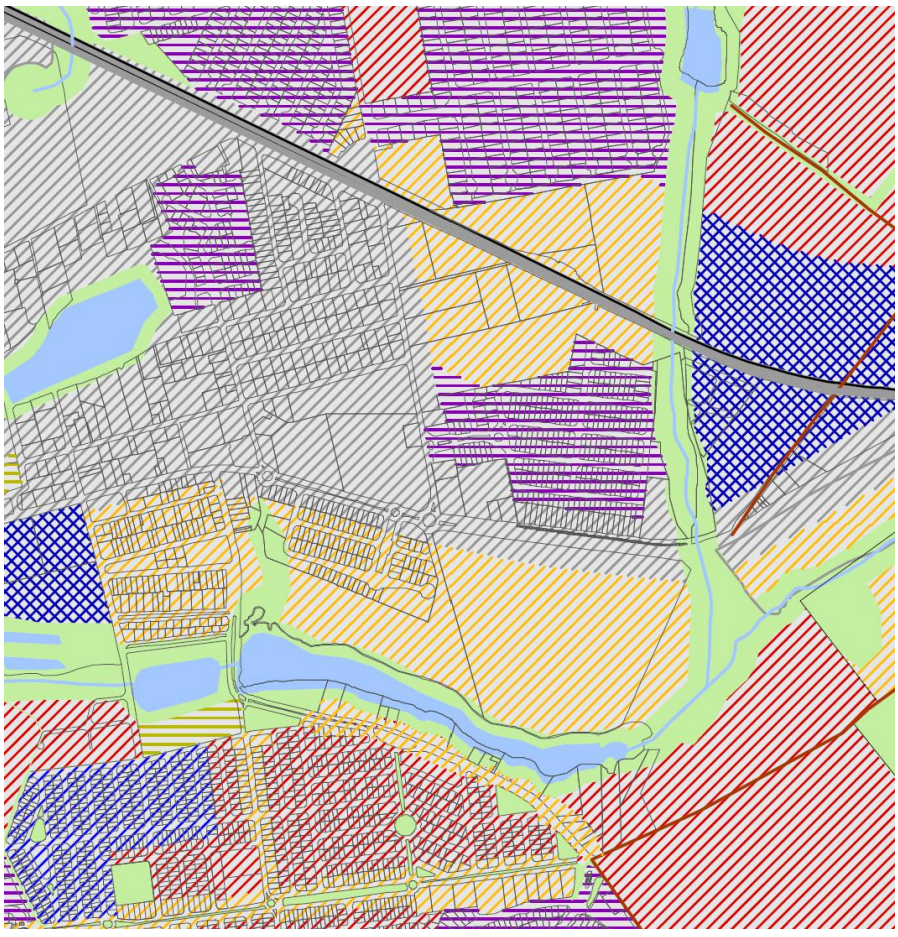


ANEXO VII  
PARÂMETROS URBANÍSTICOS

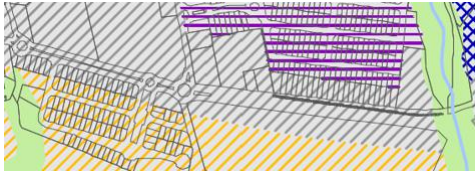
28/03/2025

| ZONA MISTA PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇOS |                       |                                                      |                                                                                                   |                        |                                                      |                                    |                                                 |                                                 |                                                      |                                  |                             |                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| PARCELAMENTO                                         |                       |                                                      |                                                                                                   |                        |                                                      |                                    |                                                 |                                                 |                                                      |                                  |                             |                         |
| TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS PÚBLICAS                      |                       |                                                      | VIAS DE CIRCULAÇÃO                                                                                |                        |                                                      |                                    | DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES                     |                                                 |                                                      |                                  |                             |                         |
| AV                                                   | SV                    | AI                                                   | CONFORME DISPOSTO NESTA LC E NA LC N. 336/2023 - PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL |                        |                                                      |                                    | TESTADA (m)                                     | ÁREA (m²)                                       |                                                      | LAC                              |                             |                         |
| 20%                                                  | 20%                   | 5%                                                   |                                                                                                   |                        |                                                      |                                    | 10,00                                           | ABERTO                                          |                                                      | 250,00                           |                             | 300,00                  |
| OCUPAÇÃO DO SOLO                                     |                       |                                                      |                                                                                                   |                        |                                                      |                                    |                                                 |                                                 |                                                      |                                  |                             |                         |
| T.O                                                  | C.A                   |                                                      |                                                                                                   | ALTURA MÁXIMA (m)      | TP                                                   | RECUOS MÍNIMOS (m)                 |                                                 |                                                 | USOS PERMITIDOS                                      | VAGAS ESTACIONAMENTO             | VAGAS ESTACIONAMENTO        |                         |
|                                                      | MIN.                  | BÁSICO                                               | MÁX.                                                                                              |                        |                                                      | FRONTAL                            | LATERAL (ATÉ 2 PAV.)                            | LATERAL (> 2 PAV.)                              |                                                      |                                  |                             |                         |
| 65%                                                  | 0,10                  | H: 1,95<br>HCSI: 2,60                                | NA                                                                                                | H: 9,00<br>HCSI: 14,00 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | 5,00                               | NA                                              |                                                 |                                                      | RESIDENCIAL E CONFORME ANEXO III | CONFORME ANEXO III e IV     | CONFORME ANEXO III e IV |
| CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO                             |                       |                                                      |                                                                                                   |                        |                                                      |                                    |                                                 |                                                 |                                                      |                                  |                             |                         |
| IMÓVEL FRACIONADO                                    |                       | Nº MAX PAV                                           | FRAÇÃO PRIVATIVA                                                                                  |                        | RECUO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES                   |                                    | RECUOS LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS |                                                 | TP - ÁREA COMUM                                      |                                  | VAGAS ESTACIONAMENTO        |                         |
| TIPO                                                 |                       |                                                      | T.O.                                                                                              | C.A.                   | FRENTE PRINCIPAL (m)                                 |                                    | ATÉ 2 PAV (m)                                   | > 2 PAV (m)                                     |                                                      |                                  |                             |                         |
| HORIZONTAL                                           |                       | 2                                                    | 65%                                                                                               | 1,30                   | 5,00                                                 |                                    | 1,50                                            | NA                                              | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações |                                  | CONFORME ANEXO III e IV     |                         |
| VERTICAL                                             |                       | 3                                                    | 50%                                                                                               | 2,00                   | 3,00                                                 |                                    | 2,00                                            | 3,00                                            |                                                      |                                  |                             |                         |
| CONDOMÍNIO DE LOTES                                  |                       |                                                      |                                                                                                   |                        |                                                      |                                    |                                                 |                                                 |                                                      |                                  |                             |                         |
| T.O.                                                 | C.A.                  | VIAS INTERNAS                                        | ÁREA COMUM MÍNIMA¹                                                                                |                        | Nº MAX PAV                                           | RECUO FRONTAL DE VIAS PARTICULARES |                                                 | RECUOS LATERAIS, FUNDO, ENTRE UNIDADES E BLOCOS | TP                                                   | VAGAS ESTACIONAMENTO             | DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES |                         |
|                                                      |                       |                                                      | ÁREA DE LAZER                                                                                     | ÁREA VERDE             |                                                      | FRENTE PRINCIPAL (m)               |                                                 |                                                 |                                                      |                                  | TESTADA (m)                 | ÁREA (m²)               |
| 65%                                                  | H: 1,30<br>HCSI: 2,60 | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | 5%                                                                                                | 5%                     | 2                                                    | 5                                  |                                                 | RECUO MÍN. UMA LATERAL: 1,50                    | CONFORME LCOE - Lei do Código de Obras e Edificações | CONFORME ANEXO III e IV          | 10,00                       | 250,00                  |

Legenda: 1. Para a implantação em glebas, é necessário atender aos parâmetros de áreas a serem doadas ao Município de Holambra, conforme disposto no art. 40ª desta Lei Complementar.

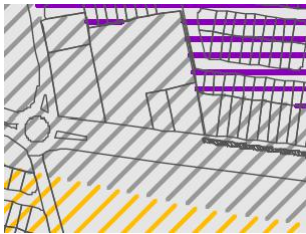


### **Sugestão 1:**



**Nessa parte da Rota dos Imigrantes, considerando que já existem muitos comércios e serviços, deixar como comercial e serviços, possibilitando a construção de 3 pavimentos, pois são os terrenos com o valor do m2 mais caro da cidade, ou seja, quando alguém se interessar em comprar vai calcular o melhor aproveitamento.**

### **Incorporação Nico de Wit.**



Considerando a singularidade da área de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup>, localizada no município de Holambra, propõe-se sua reclassificação para a Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços, conforme estabelecido no Mapa de Zoneamento Urbano. Tal alteração visa proporcionar maior flexibilidade no desenvolvimento de um plano unificado (master plan), que atenda às diretrizes urbanísticas estabelecidas e promova uma integração harmoniosa com o entorno urbano.

O desenvolvimento da área está previsto para ocorrer em quatro etapas ao longo de aproximadamente oito anos. A adoção de um zoneamento voltado para atividades comerciais e de serviços permitirá a elaboração de um projeto urbanístico mais abrangente, alinhado às necessidades da comunidade e às exigências legais, que variam com o passar do tempo e como é um projeto mais demorado, é melhor ter uma margem para poder atender a demandas futuras em seus demais faseamentos.

**Sugestão 2: Reclassificação para a Zona Mista Predominantemente Comercial e de Serviços somente para essa área, devido a existência de um master plan realizado pela empresa Ideia Um, que deixamos para vocês presencialmente. Caso não gostem dos projetos que serão apresentados futuramente para avaliação, dentro do zoneamento comercial e de serviços vocês podem não aprovar, mas pelo menos temos a possibilidade de desenhar algo mais completo dentro desse zoneamento e apresentar para vocês avaliarem, assim como o Ivo (Vitae) comentou a legislação da forma que está ficamos sem margens para um projeto mais completo e que seja viável financeiramente para empreendedores e terrenistas.**