

RELATÓRIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO

Projeto de Lei Complementar do Código de
Obras e Edificações de Holambra

LCOE



PREFEITURA DE
HOLAMBRA

O TRABALHO CONTINUA
2025 - 2028



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA
DE HOLAMBRA**

Capital Nacional das Flores

FERNANDO HENRIQUE CAPATO

Prefeito Municipal

YESSIKA ELTINK CAHEN

Diretora de Obras e Desenvolvimento Urbano e Rural

MAXWELL FERREIRA DE CAMPOS

Diretor de Desenvolvimento Econômico e Habitação

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

- CMDU -

H O L A M B R A | S ã o P A U L O | B R A S I L

2025

Trigésimo terceiro ano da emancipação.

PREFÁCIO

Holambra é uma cidade que valoriza sua identidade, sua paisagem, sua qualidade de vida e, acima de tudo, sua capacidade de planejar o futuro com responsabilidade. Nos últimos anos temos enfrentado o desafio de conciliar crescimento urbano, dinamismo econômico e preservação do nosso jeito de viver. E, para isso, é fundamental dispormos de instrumentos modernos, claros e eficientes de gestão urbana.

A nova **Lei do Código de Obras e Edificações** representa um importante passo nessa direção.

Mais do que regulamentar o processo de licenciamento e fiscalização de obras, esta lei estabelece um novo patamar de segurança jurídica, organização administrativa e responsabilidade técnica. Ela foi cuidadosamente elaborada pela equipe da Prefeitura com apoio de profissionais especializados e diálogo permanente com os setores envolvidos, tendo como base os princípios do nosso Plano Diretor e a nova Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

O texto que agora apresentamos à Câmara Municipal organiza regras, define parâmetros, qualifica procedimentos e, sobretudo, traz mais transparência e previsibilidade para todos que constroem, reformam, projetam ou empreendem em Holambra. Também fortalece a atuação da fiscalização, disciplina as responsabilidades dos envolvidos e protege o interesse público.

Com esta nova lei, reafirmamos nosso compromisso com o planejamento, a eficiência dos serviços públicos e o respeito à nossa paisagem urbana. Construímos um instrumento que facilita a vida de quem faz certo — e corrige aquilo que compromete o coletivo.

Seguimos firmes, com coragem e seriedade, construindo juntos uma Holambra cada vez mais bem cuidada, segura, inovadora e preparada para o futuro.

Fernando Henrique Capato

Prefeito da Estância Turística de Holambra

ÍNDICE

- 1 INTRODUÇÃO
- 2 OBJETIVOS DA LEI
- 3 METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO
- 5 ESTRUTURA DA LEI
- 7 PRINCIPAIS AVANÇOS E INOVAÇÕES
- 9 PARTICIPAÇÃO SOCIAL E CONTROLE DEMOCRÁTICO
- 11 CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 12 ANEXOS

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório Técnico tem por finalidade apresentar os fundamentos e justificativas que orientaram a formulação da minuta da nova Lei Complementar do Código de Obras e Edificações do Município de Holambra – LCOE, instrumento essencial para o ordenamento edilício local, o controle da atividade construtiva e a qualificação do ambiente urbano.

A proposta normativa está alinhada ao marco jurídico vigente, respeitando os preceitos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, especialmente os artigos 182 e 183, bem como os dispositivos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), do Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto Estadual nº 12.342/1978) e das normas técnicas da ABNT, NR e IT aplicáveis. Ao disciplinar os procedimentos de licenciamento e os parâmetros técnicos das obras e edificações, o novo Código de Obras busca garantir a segurança, a acessibilidade, a salubridade, o conforto ambiental e a harmonia com o entorno urbano e rural.

No plano municipal, a iniciativa encontra respaldo na Lei Orgânica do Município, no Plano Diretor Municipal (LC nº 300/2019) e na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – LPOUS, com a qual a LCOE estabelece forte articulação normativa. Também dialoga com o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (LC nº 336/2023) e com o processo em curso de estruturação da Política Municipal de Habitação.

A proposta da nova LCOE substitui legislações anteriores já defasadas, especialmente a LC nº 120/2001 e a LC nº 305/2021, consolidando avanços normativos, sistematizando exigências técnicas e promovendo a compatibilidade com a legislação urbanística

vigente. Integra-se a um movimento institucional mais amplo de atualização e integração dos instrumentos de planejamento urbano e edilício do Município, que inclui, além da LPOUS, a modernização dos mecanismos de licenciamento, fiscalização e regularização, a definição de critérios claros para as intervenções edilícias e a incorporação de diretrizes de sustentabilidade, inovação e transparência.

A construção da minuta foi conduzida de forma técnica e colaborativa, envolvendo a equipe da Administração Pública Municipal, com coordenação do Departamento de Desenvolvimento Econômico e Habitação, e teve como premissas fundamentais a simplificação dos procedimentos, a sistematização das regras, a responsabilidade técnica e a preservação da paisagem e identidade urbanística de Holambra.

2. OBJETIVOS DA LEI

A Lei Complementar que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Holambra tem como objetivo central estabelecer regras claras, técnicas e juridicamente fundamentadas para o licenciamento, execução, manutenção, fiscalização e regularização de obras e edificações, promovendo a segurança jurídica, a padronização dos procedimentos e a qualificação do ambiente urbano e rural.

A nova LCOE visa disciplinar a atividade edilícia no território municipal de modo a garantir:

- A acessibilidade universal, a segurança estrutural, a higiene, o conforto ambiental, a habitabilidade e a funcionalidade das edificações;
- A corresponsabilidade entre os agentes envolvidos no processo edilício, incluindo o proprietário, o possuidor e o responsável técnico, conforme suas competências;
- A adequação das obras à legislação urbanística vigente, em especial ao Plano Diretor e à Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS), assegurando a compatibilidade entre uso do solo e edificação;
- A preservação da paisagem urbana e a valorização da identidade local, inclusive com a regulamentação específica para áreas com influência arquitetônica holandesa;
- A incorporação de novas tecnologias e métodos construtivos, assegurando flexibilidade normativa sem prejuízo das exigências mínimas de qualidade e segurança;
- A sustentabilidade ambiental e climática, por meio de exigências relacionadas à permeabilidade, regramento das calçadas, integração

com a infraestrutura urbana e estímulo ao uso de soluções ecológicas;

- A racionalização e transparência dos processos administrativos, por meio da tipificação das modalidades de licenciamento (dispensa, simplificado e especial), da adoção do Projeto Simplificado, da Certidão de Acessibilidade e da regulamentação clara dos documentos exigidos;
- A regulamentação da atuação profissional por meio do cadastro do responsável técnico e da exigência de regularidade perante o conselho de classe;
- A valorização da fiscalização como instrumento preventivo e educativo, com gradação das infrações e penalidades, previsão de multas por UFESP e regras claras para embargo, interdição e demolição.

Em síntese, a LCOE estrutura um sistema normativo funcional, proporcional e tecnicamente embasado, promovendo a proteção do interesse público sem inviabilizar a atividade privada. Trata-se de uma legislação que assegura maior previsibilidade e agilidade aos processos edilícios, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado, seguro, acessível e sustentável de Holambra.

3. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO

A construção da nova Lei Complementar que institui o Código de Obras e Edificações (LCOE) de Holambra foi conduzida por meio de um processo técnico, jurídico e institucional articulado, com o objetivo de revisar, consolidar e modernizar as normas aplicáveis à atividade edilícia no município.

O processo teve início com a identificação de deficiências na legislação anterior – fragmentada, desatualizada e pouco adaptada aos desafios contemporâneos da gestão urbana – especialmente quanto à ausência de regras claras sobre modalidades de licenciamento, aos parâmetros construtivos genéricos e à fragilidade na definição de responsabilidades técnicas. A partir desse diagnóstico preliminar, a Administração Pública Municipal estruturou uma força-tarefa interna para a elaboração da nova proposta legislativa, com coordenação do Departamento de Desenvolvimento Econômico e Habitação.

A metodologia adotada envolveu três etapas principais:

I. Diagnóstico técnico-jurídico

Nesta etapa inicial, procedeu-se à análise crítica da legislação vigente, em especial da Lei Complementar nº 120/2001 e da Lei Complementar nº 305/2021, identificando lacunas normativas, contradições com o Plano Diretor e ausência de articulação com as demais legislações urbanísticas.

Foram analisadas as normas correlatas da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) e do Plano de Mobilidade Urbana (LC nº 336/2023), bem como as exigências das normas técnicas brasileiras (ABNT NBR), normas regulamentadoras (NR) e instruções técnicas (IT) que impactam diretamente o conteúdo técnico do Código.

A equipe também realizou levantamento de boas práticas legislativas de outros municípios, com destaque para os que integram a Região Metropolitana de Campinas (RMC), buscando identificar soluções que pudessem ser adaptadas à realidade de Holambra.

II. Elaboração técnica da minuta

Com base no diagnóstico, iniciou-se a formulação da minuta da nova LCOE, orientada por princípios de racionalidade normativa, responsabilidade técnica, funcionalidade administrativa e integração com os instrumentos urbanísticos municipais.

A redação foi organizada a partir de uma lógica modular e aplicável, incluindo:

- Tipificação clara das modalidades de licenciamento (dispensa, simplificado e especial);
- Definição das etapas do processo edilício (certidão de uso, diretrizes, licenciamento, certificados);
- Regulamentação do projeto simplificado substitutivo e das edificações temporárias;
- Regras claras para Certificado de Acessibilidade, Certificado de Regularização e Certificado de Conclusão;
- Inclusão de anexos normativos com os parâmetros técnicos: edificações, calçadas, estacionamentos, multas e preços públicos;
- Estímulo à inovação e ao uso de tecnologias de informação e comunicação (TIC), sem perder de vista a responsabilidade técnica e a segurança dos usuários;

- Integração com o banco de dados cadastrais, cartográficos e com os demais sistemas administrativos e fiscais do Município.

III. Validação institucional e revisão técnica

A minuta foi discutida internamente com setores técnicos da Administração Municipal, com o objetivo de ajustar as disposições à realidade de funcionamento da Prefeitura, especialmente no que tange aos fluxos de tramitação, atribuições de responsabilidade, prazos e fiscalização.

A versão apresentada foi submetida à revisão jurídica e compatibilizada com os dispositivos da legislação superior vigente, com destaque para a Constituição Federal, o Código Sanitário Estadual, a Lei do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a Lei da Acessibilidade (Lei Federal nº 13.146/2015), entre outras normas de referência.

Por fim, foram incorporadas medidas de controle democrático, transparência dos processos e responsabilização dos envolvidos, de modo a garantir a eficácia normativa e a legitimidade da nova LCOE enquanto instrumento de gestão urbana.

4. ESTRUTURA DA LEI

A minuta da nova Lei Complementar do Código de Obras e Edificações (LCOE) do Município de Holambra foi elaborada com base em princípios de clareza normativa, sistematização técnico-jurídica e aplicabilidade prática, contemplando todos os aspectos essenciais ao controle edilício municipal e integrando-se às demais legislações urbanísticas em vigor, notadamente a LPOUS e o Plano Diretor Municipal.

A estrutura da lei foi organizada por capítulos temáticos, que abrangem desde as disposições preliminares até os procedimentos de fiscalização, penalidades e regularização, articulando dispositivos administrativos, técnicos e sancionatórios. A sistemática adotada busca facilitar a consulta e aplicação por parte de profissionais, servidores públicos e cidadãos.

A organização geral da LCOE contempla:

- Disposições Iniciais: definição do objeto, princípios e premissas da norma, com destaque para os aspectos de responsabilidade técnica, sustentabilidade, acessibilidade e incorporação de tecnologias;
- Partes Envolvidas: identificação dos agentes do processo edilício – Administração Pública, proprietário ou possuidor e responsável técnico – com atribuições, deveres e responsabilidades individualizadas;
- Parâmetros Construtivos: consolidação das exigências mínimas relativas às edificações, estacionamentos e calçadas, com base nas normas técnicas vigentes e adaptadas à realidade local;
- Licenciamento das Obras e Edificações: detalhamento das etapas, modalidades

(dispensa, simplificado, especial), documentos exigidos, prazos e exigências específicas para projetos, execução e certificações;

- Execução das Obras: regramento do canteiro de obras, escavações, segurança e preservação do entorno, garantindo harmonia com a paisagem urbana e com os dispositivos de mobilidade e acessibilidade;
- Preços Públicos: fixação das taxas incidentes sobre os pedidos de licenciamento, emissão de certificados e demais documentos, com base em valores referenciados em UFESP;
- Vistoria, Fiscalização e Penalidades: sistematização das infrações, notificações, autos de infração, penalidades, embargos, interdições, demolições e recursos, assegurando o devido processo legal e a atuação técnica da fiscalização municipal;

Disposições Finais e Transitórias: cláusulas relativas à vigência, revogação da legislação anterior, aplicação aos processos em curso e normas de transição.

Complementando o corpo da lei, foram incluídos sete Anexos normativos, com o objetivo de detalhar e sistematizar os aspectos técnicos e operacionais:

1. Quadro de Siglas (Anexo I)
2. Quadro de Definições (Anexo II)
3. Parâmetros Construtivos das Edificações (Anexo III)
4. Parâmetros Construtivos dos Estacionamentos (Anexo IV)
5. Parâmetros Construtivos das Calçadas (Anexo V)
6. Tabela de Preços Públicos (Anexo VI)

7. Tabela de Multas por Gravidade (Anexo VII)

Essa estrutura modular permite que alterações futuras ocorram de forma pontual e orientada, especialmente por meio da revisão dos Anexos, sem prejuízo à estabilidade e coerência do núcleo normativo da lei. O modelo adotado visa à gestão responsiva do ambiente urbano, assegurando tanto a atualização normativa quanto a segurança jurídica dos procedimentos edilícios em Holambra.

5. PRINCIPAIS AVANÇOS E INOVAÇÕES

A nova Lei Complementar do Código de Obras e Edificações de Holambra representa um marco na modernização normativa do município, consolidando avanços técnicos, administrativos e institucionais que aprimoram significativamente a governança edilícia local. Em relação à legislação anterior, a proposta ora apresentada introduz um conjunto articulado de inovações, organizadas nos seguintes eixos:

I. Estruturação técnica do processo de licenciamento

A LCOE estabelece, de forma clara e objetiva, as etapas e modalidades do processo de licenciamento de obras e edificações, conferindo maior previsibilidade e agilidade aos procedimentos administrativos. Entre os avanços institucionais destacam-se:

- Tipificação de três modalidades de licenciamento: dispensa, licenciamento simplificado e licenciamento especial, conforme o porte e o impacto da intervenção;
- Previsão de instrumentos como a Diretriz de Projeto, de caráter consultivo, e o Projeto Simplificado Substitutivo, que amplia a flexibilidade do processo sem prejuízo da segurança jurídica;
- Regramento detalhado para emissão dos seguintes documentos: Certidão de Ocupação e Uso do Solo, Certidão de Viabilidade e Diretrizes, Certificado de Conclusão, Certificado de Acessibilidade e Certificado de Regularização;
- Integração entre as etapas do licenciamento e os estudos técnicos exigíveis (EIV, RIV, Estudo Hidrológico, etc.), inclusive prevendo a pactuação de Termo de Compromisso Urbanístico

com medidas de mitigação, compensação e contrapartida.

II. Modernização dos parâmetros construtivos

A proposta consolida e atualiza os parâmetros construtivos das edificações, calçadas e estacionamentos, reunindo em anexos normativos específicos as exigências mínimas adaptadas à realidade local e aos referenciais normativos vigentes. Entre as inovações destacam-se:

- Redefinição dos parâmetros construtivos das edificações (Anexo III) com base no Código Sanitário do Estado de São Paulo e na ABNT NBR 9050, incluindo dimensões mínimas por compartimento, pé-direito, ventilação e iluminação;
- Inclusão do Anexo IV com parâmetros geométricos e operacionais para estacionamentos, contemplando acessos, raios de giro, dimensões das vagas, rampas e áreas de manobra;
- Inserção do Anexo V com os parâmetros construtivos das calçadas, conforme diretrizes da mobilidade ativa e das normas de acessibilidade, exigindo faixa livre mínima, piso tátil, espaço árvore e materiais regulamentados;
- Estabelecimento de regras para permeabilidade visual em fechos de lotes, de modo a reforçar a paisagem urbana aberta e a ambiência da cidade.
- III. Responsabilização técnica e controle público
- O novo Código avança no sentido de reforçar a responsabilidade técnica e o controle público sobre a atividade edilícia. Entre os mecanismos instituídos, destacam-se:

- Exigência de cadastro prévio de responsável técnico, tanto para profissionais autônomos quanto para pessoas jurídicas, com documentos e certidões específicas;
- Regulamentação da atuação do responsável técnico pelo projeto e pela obra, com distinção de atribuições e exigência de ART, RRT ou TRT para cada etapa;
- Previsão de penalidades para condutas omissas ou indevidas, bem como regras para substituição e assunção de responsabilidade em obras paralisadas ou em andamento.

IV. Regramento claro de fiscalização e sanções

A proposta traz regras detalhadas para o processo fiscalizatório e a aplicação de penalidades, garantindo maior efetividade ao controle urbano e segurança jurídica aos administrados:

- Estabelecimento de graduação das infrações em leves, graves e gravíssimas, com tipificação exemplificativa e correspondência com os valores de multa em UFESP (Anexo VII);
- Definição clara dos procedimentos de notificação, auto de infração, embargo, interdição, demolição e recursos administrativos, com prazos, formas de comunicação e instâncias competentes;
- Previsão de sanções específicas para obras sem responsável técnico, ausência de acessibilidade, ocupação irregular, descumprimento de embargos, entre outras situações recorrentes.

V. Integração com a legislação urbanística e foco na ambiência urbana

A LCOE estabelece relação direta com a LPOUS, garantindo coerência entre o uso e ocupação do solo e os padrões construtivos. Além disso, introduz dispositivos inovadores voltados à qualidade paisagística e à preservação da identidade local:

- Previsão de critérios específicos para paisagem típica de influência holandesa, conforme as zonas indicadas na LPOUS, estabelecendo diretrizes para volumetria, ornamentação, jardins e iluminação;
- Inserção de regras sobre execução de obras, com exigência de placa, documentação em obra, dispositivos de proteção ao entorno e responsabilidade por danos ao meio urbano;
- Estímulo à sustentabilidade e inovação, por meio de diretrizes para o uso de novas tecnologias e de mecanismos que assegurem conforto térmico, salubridade e economia de recursos naturais.

6. PARTICIPAÇÃO SOCIAL E CONTROLE DEMOCRÁTICO

A construção da nova Lei Complementar do Código de Obras e Edificações (LCOE) de Holambra reafirma o compromisso da Administração Pública Municipal com a gestão democrática da cidade, conforme previsto no Estatuto da Cidade, na Constituição Federal e no Plano Diretor Municipal (LC nº 300/2019). Embora se trate de uma legislação com forte densidade técnica, o processo de elaboração da LCOE foi pautado por princípios de transparência, escuta institucionalizada e controle público.

O processo foi conduzido com a participação de diferentes órgãos da Prefeitura e contou com instâncias de escuta ativa junto aos agentes que cotidianamente interagem com os procedimentos de licenciamento, fiscalização e regularização de obras no Município. Destacam-se:

- Reuniões técnicas intersetoriais, envolvendo setores como habitação, desenvolvimento econômico, jurídico, meio ambiente, mobilidade urbana, planejamento e fiscalização, com o objetivo de consolidar entendimentos e identificar gargalos operacionais da legislação vigente;
- Diálogo com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), que já havia deliberado, no processo de revisão da LPOUS, sobre a necessidade de atualização do Código de Obras e participou da etapa de escopo técnico inicial;
- Alinhamento institucional com a Câmara Municipal de Holambra, por meio de reuniões prévias à apresentação da minuta, promovendo a antecipação de esclarecimentos técnicos e fortalecendo a legitimidade legislativa da proposta;

- Consulta a profissionais técnicos e conselhos de classe, em especial por meio de interações diretas com arquitetos, engenheiros, técnicos em edificações, corretores e representantes do setor imobiliário, durante a aplicação da legislação vigente.

A minuta da LCOE é, portanto, resultado de um processo progressivo de aprimoramento técnico, com contribuições que emergiram da prática cotidiana de licenciamento, da escuta institucional e da experiência acumulada da Administração Pública Municipal. A sistematização de tais contribuições resultou em um texto normativo que busca aliar segurança jurídica, funcionalidade administrativa e coerência urbanística.

Adicionalmente, a LCOE estabelece dispositivos que favorecem a transparência e o controle social em sua aplicação e revisão futura, tais como:

- A exigência de acesso público aos documentos de licenciamento, promovendo a publicidade dos atos administrativos;
- A possibilidade de criação de grupos de trabalho e comissões técnicas para acompanhar as inovações tecnológicas e sugerir atualizações normativas, conforme previsto no art. 4º da minuta;
- A compatibilidade da LCOE com os instrumentos de controle e participação previstos na LPOUS, incluindo a atuação do CMDU e do Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDMU), nos casos de contrapartidas associadas a obras de grande porte;

- A adoção de critérios objetivos para a fiscalização, com gradação das penalidades e garantia do contraditório e da ampla defesa nos processos sancionatórios.

Esses mecanismos asseguram que o Código de Obras e Edificações não seja um instrumento estático, mas sim parte de uma política pública urbanística dinâmica, aberta à escuta da sociedade e adaptável às transformações técnicas e territoriais do Município.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A nova Lei Complementar que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Holambra representa um avanço fundamental na modernização da política urbana local, ao consolidar em um único diploma legal as normas técnicas, administrativas e jurídicas aplicáveis à atividade edilícia no território municipal.

Fruto de um processo técnico, intersetorial e institucionalmente articulado, a minuta da LCOE tem por objetivo garantir maior segurança jurídica, eficiência procedimental, clareza normativa e responsabilidade técnica nos processos de licenciamento, fiscalização e regularização de obras. Com sua aprovação, o Município contará com um instrumento robusto, compatível com o marco legal urbanístico vigente e adaptado às especificidades locais.

Entre os principais ganhos proporcionados pela nova LCOE, destacam-se:

- A estruturação clara dos fluxos e modalidades de licenciamento edilício;
- A padronização dos parâmetros construtivos das edificações, estacionamentos e calçadas;
- A incorporação de instrumentos como o Projeto Simplificado, a Certidão de Acessibilidade, e o Termo de Compromisso Urbanístico;
- A regulamentação das responsabilidades dos agentes envolvidos na atividade edilícia;
- O fortalecimento da fiscalização e da responsabilização técnica;
- A vinculação da norma ao Plano Diretor e à LPOUS, promovendo coerência normativa e territorial;
- A possibilidade de atualização técnica contínua por meio de decreto

regulamentar dos anexos e dispositivos complementares.

A LCOE insere-se em um conjunto de medidas voltadas à consolidação de uma governança urbana mais eficiente, transparente e qualificada, ao lado da revisão da LPOUS, da elaboração da Política Municipal de Habitação e da modernização dos sistemas de informação e licenciamento do Município.

Diante do exposto, encaminha-se o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação da Câmara Municipal, contando com o apoio do Poder Legislativo para o fortalecimento institucional da política urbana de Holambra e para a consolidação de um modelo de desenvolvimento territorial que una segurança técnica, qualidade urbana e responsabilidade social.

8. ANEXOS

Integram o presente relatório técnico os seguintes documentos, organizados de forma a subsidiar tecnicamente a análise do Projeto de Lei Complementar pela Câmara Municipal e garantir a rastreabilidade do processo de elaboração legislativa:

a) Minuta do Projeto de Lei Complementar – LCOE

Texto consolidado da proposta legislativa que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Holambra, contendo os dispositivos organizados por capítulos temáticos, subdivididos por seções e subseções, abrangendo regras sobre licenciamento, parâmetros construtivos, responsabilidade técnica, fiscalização, penalidades e disposições finais.

b) Anexos normativos I a VII

Conjunto de instrumentos complementares que integram a regulamentação técnica da LCOE, detalhando parâmetros, valores e definições necessárias à aplicação da lei, conforme segue:

- Quadro de Siglas (Anexo I);
- Quadro de Definições (Anexo II);
- Parâmetros Construtivos das Edificações (Anexo III);
- Parâmetros Construtivos dos Estacionamentos (Anexo IV);
- Parâmetros Construtivos das Calçadas (Anexo V);
- Tabela de Preços Públicos (Anexo VI);
- Tabela de Multas por Gravidade (Anexo VII).

Esses anexos garantem a objetividade dos critérios técnicos e administrativos, possibilitando a atualização normativa futura por meio de regulamentos complementares, sem comprometer o núcleo estruturante da legislação.

ANEXOS



PREFEITURA DE
HOLAMBRA
O TRABALHO CONTINUA
2005 - 2008



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____ / 2025.

DISPÕE SOBRE O LICENCIAMENTO E OS
PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DE OBRAS E
EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE
HOLAMBRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município da Estância Turística de Holambra, por meio de seus representantes na Câmara de Vereadores, aprovou e eu Fernando Henrique Capato, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1. 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. 2. 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. 3. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

- 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. 4. 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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

CAPÍTULO II – DAS PARTES ENVOLVIDAS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6. 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. 7. 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. 8. 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. 9. 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA**
Capital Nacional das Flores

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. Licenciatar obras e edificações, nos termos desta LC e das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

- 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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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).



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA**
Capital Nacional das Flores

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.

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:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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 XXX – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS)**.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

Art. 28. Nos zoneamentos indicados na **LC XXXX – 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 HMM, HMMV, 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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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.

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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

§ 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

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

§ 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.

§ 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 decreto regulamentar;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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 CERTIFICADO 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 XXXX- 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 decreto regulamentar.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA**
Capital Nacional das Flores

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.

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 decreto regulamentar 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

- 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.

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 XXXXX – 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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 XXXX/XXXX – 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



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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 XXXX/XXXX – 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;

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;
 - a. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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.

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 (aplicável aos fracionamentos (condomínios))**;
 - a. Emissão de Certidão de Viabilidade e Diretrizes.
- III. Análise dos Estudos Técnicos (a exemplo do Estudo de Impacto de Vizinhaça, 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.

§ 1º Nas etapas mencionadas nos incisos I, II, III e IV haverá a emissão de guia de recolhimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

§ 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, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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 concessionárias referente aos serviços de água, esgoto e rede elétrica;
- V. Estudos Técnicos;
 - a. Estudo de Impacto de Vizinhança;
 - b. Estudo de Impacto Ambiental, se aplicável;
 - c. Laudo Florístico, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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 pela 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.

§ 1º É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

§ 2º O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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.

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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;
- 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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
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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA**
Capital Nacional das Flores

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.

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

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

§ 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

- 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.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
HOLAMBRA
Capital Nacional das Flores

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 nº 305 de 1º 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.



ANEXO I

SIGLAS

SIGLA	SIGNIFICADO
AA	Área Administrativa
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AC	Área Construída
AI	Área Institucional
AP	Área Permeável
APP	Área de Preservação Permanente
AR	Área Rural
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
ASP	Área Semipermeável
AT	Área Total
AV	Área Verde
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CAOUS	Comissão de Análise da Ocupação e Uso do Solo
CMDU	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
COE	Código de Obras e Edificações
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CSI	Comércio, Serviço, Institucional e/ou Industrial
DAP	Diâmetro a Altura de Peito
EEE	Estação Elevatória de Esgoto
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EPC	Equipamento Público Comunitário
EPU	Equipamento Público Urbano
GI	Grau de Incomodidade
H	Habitação
HCSI	Habitação, Comércio, Serviço, Institucional e/ou Industrial
HM	Habitação Multifamiliar
HMH	Habitação Multifamiliar Horizontal
HMV	Habitação Multifamiliar Vertical
HU	Habitação Unifamiliar
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ID	Índice de Desempenho
IN	Incômodo
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IT	Instrução Técnica
LAC	Loteamento de Acesso Controlado
LC	Lei Complementar
LED	Diodo Emissor de Luz/ <i>Light-Emitting Diode</i>
LIS	Loteamento de Interesse Social
LNR	Loteamento Não Residencial
LPUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
LRM	Loteamento Residencial e Misto
NA	Não se Aplica
NBR	Norma Brasileira Regulamentadora
NI	Não incômodo
NR	Norma Regulamentadora



ANEXO I

SIGLAS

SIGLA	SIGNIFICADO
NTO	Norma Técnica Oficial (Registrada na ABNT)
PV	Permeabilidade Visual
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SL	Sistema de Lazer
SPA	Sistema de Recuperação, Compensação e Preservação Ambiental
SV	Sistema Viário
TO	Taxa de Ocupação
TP	Taxa de Permeabilidade
UFESP	Unidade Fiscal do Estado de São Paulo
VLB	Valor do Lote Beneficiado (em UFESP)



ANEXO II

DEFINIÇÕES

EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
Acesso	Interligação para veículos ou pedestres entre: a. Logradouro público e propriedade privada b. Propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio c. Logradouro público e espaços de uso comum em condomínio
Administração Pública Municipal	O conjunto de órgãos, serviços e agentes da municipalidade responsável pela gestão dos interesses públicos por meio da prestação de serviços públicos
Alinhamento	Linha divisória entre lote e logradouro público
Altura Máxima (gabarito)	Será a dimensão obtida entre a referência de nível do piso do pavimento térreo e a referência de nível da cobertura, excluídos os áticos, sótãos, casas de máquinas e reservatórios de água
Andar	Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o nível do pavimento e o nível superior de sua cobertura
Área Comum	Espaço de uso comum aos moradores de uma habitação coletiva, destinado a acessos, lazer e serviços
Área Construída	Área total coberta de uma edificação, dispensando o cômputo dos beirais dos telhados com até 0,80 m de largura e excluindo apenas subsolos com uso exclusivo para garagem ou uso sem permanência humana, como áreas destinadas a equipamentos eletromecânicos da edificação, como caixas d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo, instalação de ventilação e ar-condicionado, elevadores e escadas
Área Ocupada	Projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo
Área Total	Soma da área útil e a área comum nas habitações de uso coletivo
Área Urbana	Parcela do território contínuo ou não, incluída no perímetro urbano definido
Área Útil	Espaço interno de uma edificação, considerado de uso privativo do proprietário
Associação de Moradores	Entidade jurídica de interesse privado, sem fins lucrativos formada pelos proprietários dos imóveis de uma determinada área que visa representar os interesses coletivos em questões legais, sociais e de bem-estar
Ático	Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical
Atividades Econômicas	Ações ou processos que envolvam a produção, distribuição, troca ou consumo de bens e serviços com o propósito de gerar renda, lucro ou valor econômico. Abrange uma ampla gama de atividades, desde a agricultura, indústria e comércio até serviços profissionais e comerciais
Auto de Embargo	Documento emitido pela Administração Pública Municipal que proíbe temporariamente a continuidade de determinada atividade, obra, projeto ou processo, devido a irregularidades, falta de conformidade com regulamentos ou legislação, riscos à segurança pública, ou outras questões que exijam intervenção do poder público municipal



ANEXO II

DEFINIÇÕES

EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
Auto de Infração	Documento oficial emitido pela Administração Pública Municipal, quando se verifica uma violação das leis, regulamentos ou normas vigentes. Descreve detalhadamente a infração identificada, incluindo os fatos, circunstâncias e evidências relacionadas à violação
Beiral	Parte saliente em balanço da cobertura de um edifício que se projeta para além da parede externa
Ciclofaixa	Separação física dentro do logradouro público, adjacente ao fluxo de veículos e separada do fluxo de pedestres, destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização de solo específica
Ciclovia	Via separada fisicamente, dentro do logradouro público, do fluxo de veículos e de pedestres, destinada à circulação exclusiva de bicicletas
Coefficiente de Aproveitamento	Fator pelo qual deve ser multiplicada a área do lote ou gleba para se obter a área máxima de construção permitida para uma edificação
Coefficiente de Aproveitamento Básico	Potencial construtivo permitido sem o pagamento de outorga onerosa do direito de construir
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo	Aproveitamento mínimo exigido para que o imóvel não seja considerado como subutilizado
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Limite máximo de área a ser construída
Coroamento	Elemento de vedação destinado a envolver espacialmente o ático
Declividade	Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal
Demolição	Derrubamento parcial ou total de uma edificação ou de bloco de um conjunto
Dependência de uso comum	Compartimento ou conjunto de compartimentos e instalações da edificação, que poderão ser utilizadas em comum por usuários de duas ou mais unidades autônomas, ou pela totalidade dos usuários da edificação.
Edícula	Edificação destinada a complementar a construção principal
Edificação	Obra destinada a abrigar atividade humana, qualquer instalação, equipamento ou material, podendo ser: I - edificação permanente: aquela de caráter duradouro, tais como residência, comércio, indústria; II - edificação transitória: aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, tais como circos, parques de diversão, galpões infláveis, arquibancadas
Edificação principal	Edificação para uso próprio ou de terceiros, de acordo com a destinação dada ao lote pelo zoneamento urbano, podendo ser ela residencial, comercial, industrial, recreativa ou institucional
Edificação secundária ou complementar	Edificação dentro do lote, que complementa funcionalmente a edificação principal, como lavanderia, dependências de funcionários, casa de caseiro, garagem, depósito, churrasqueira, salão de festas, portaria, guarita, cabina de força, caixa d'água



ANEXO II

DEFINIÇÕES

EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
Estacionamento	Espaços públicos ou privados projetados para acomodar veículos quando não estão em uso, sendo sua capacidade e escalonamento de vagas atrelado ao uso do imóvel ao qual pertence
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Conjunto de elementos técnicos indicativos das prováveis modificações nas diversas características sócio–econômicas físicas, territoriais e ambientais de um local e seu entorno, resultantes do desenvolvimento de atividades, obras, empreendimentos e processos de urbanização
Faixa de Acesso	Área existente entre o alinhamento predial e a faixa livre, existente em calçadas com largura maior que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)
Faixa de Circulação	Área do passeio, via ou rota destinada exclusivamente à circulação de pedestres, desobstruída de mobiliário urbano ou outras interferências
Faixa de Serviço	Área da calçada destinada à colocação de objetos, elementos, mobiliário urbano e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante a autorização do Poder Público
Frente ou testada do lote	Divisa lindeira à via de circulação, caracterizando-se como: a. Frente ou testada principal – é a divisa principal de acordo com os dados cadastrais; para lotes de esquina é a frente de menor medida b. Frente ou testada secundária – é a divisa secundária lindeira à via de circulação quando lote de esquina
Gleba	Imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento, desmembramento ou fracionamento do solo para fins urbanos
Impacto	Efeito positivo ou negativo, resultante de uma ação ou conjunto de ações sobre o ambiente ou em uma dada vizinhança
Incômodo	Conflito decorrente do exercício de atividades divergentes das existentes no entorno
Índice de aproveitamento	Relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno
Licença de Construção	Documento de autorização municipal para construção de nova edificação
Licença de Demolição	Documento de autorização municipal para proceder à demolição de obras ou de edificações existentes, construídas sem licença municipal ou em desacordo com a legislação
Licença de Reforma	Documento de autorização municipal para execução de obras parciais em edificações pré-existentes e em situação regular, com ou sem acréscimo de área construída (ampliação)
Licenciamento	Processo administrativo e legal pelo qual uma autoridade competente concede permissão formal para a realização de uma atividade, projeto, empreendimento ou operação específica, após avaliar e garantir que ela atenda aos requisitos legais, regulamentares e de segurança estabelecidos
Linha de Divisa	Linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via pública que delimita a área da gleba ou lote



ANEXO II

DEFINIÇÕES

EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
Logradouro Público	Espaço livre, inalienável, destinado à circulação pública de veículos e de pedestres, reconhecido pela Municipalidade que lhe confere denominação oficial, tais como as ruas, praças, avenidas, pontes e viadutos
Lote	Unidade autônoma resultante de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública oficial de circulação
Loteamento	Divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias oficiais de circulação, modificação ou ampliação das vias existentes inclusive com destinação de áreas públicas nos termos desta LC e da Lei Federal n. 6766/79 e suas alterações
Loteamento de Acesso Controlado	Loteamento no qual é garantido o direito ao seu fechamento e controle de acesso de pessoas por meio de sua identificação em portaria ou guarita situada no acesso ao empreendimento, mediante termo de cessão de uso emitido pela Administração Pública Municipal no qual a Associação de Moradores assume a responsabilidade pela manutenção e conservação dos espaços públicos
Marquise	Cobertura em balanço localizada na fachada de edifícios
Mezanino	Piso intermediário encaixado entre o piso e o teto de um compartimento, em ambientes com pé-direito duplo, aberto, com acesso interno e vinculado ao ambiente principal, com área máxima de 1/3 (um terço) da área do ambiente ao qual se vincula, conforme IT 03 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, ou outra que venha a atualizá-la ou substituí-la.
Mobiliário Urbano	Elemento construtivo não enquadrado como edificação ou equipamento, passível de montagem, desmontagem e transporte, como caixas automáticas bancárias, quiosques ou trailers para venda de lanches, bancas de jornal, bancas de flores, ponto de ônibus, cabina telefônica, lixeira, bancos de praça
Movimento de terra	Modificação do perfil do terreno, que implique alteração topográfica
Multa	Penalidade financeira imposta pela Administração Pública Municipal como consequência de uma violação de leis e regulamentos, a qual é precedido do Auto de Infração
Muro de arrimo	Muro destinado a suportar desnível do terreno
Non Aedificandi	Área onde a construção é proibida ou restrita por regulamentação ou pelo zoneamento urbano
Obra	Realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique a alteração de seu estado físico anterior
Obra emergencial	Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel
Ocupação do Solo	É a forma como os edifícios e instalações serão implantados no lote, ou mesmo da restrição à ocupação por construções
Parcelamento do Solo	Divisão de gleba em lotes, para uso urbano, mediante loteamento ou desmembramento
Passeio público ou calçada	Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres



ANEXO II

DEFINIÇÕES

EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
Pavimento	Conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, em uma edificação
Pé-direito	Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento
Perfil do terreno	Situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serve de base para a elaboração do projeto ou constatação da realidade e visualização da conformação do terreno
Perímetro Urbano	Delimitação geográfica estabelecida através do Plano Diretor que define os limites até onde o crescimento e o desenvolvimento da área urbana da cidade são permitidos
Permeabilidade do Solo	Área reservada à absorção de água, coberta por vegetação, areia, pedrisco ou pavimento permeável
Permeabilidade Visual	Área sem obstrução visual em muros de fechamento junto a testada dos lotes e muros de divisa de LAC's e fracionamentos lindeiros ao sistema viário
Projeção	Espaço físico que uma área construída ocupa no solo, incluindo todas as partes projetadas além da base do edifício, como varandas, beirais, marquises, entre outros elementos que avançam além da estrutura principal
Proprietário	Pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade do imóvel, segundo determina a Lei Civil
Quadra	Área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação de veículos
Recuo	Distância perpendicular às divisas de um imóvel com os imóveis lindeiros, medida em projeção horizontal, entre essas divisas e a edificação e a divisa do lote, sendo que: a. Os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote b. Os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos
Reforma	Alteração das características originais de uma edificação, sendo ainda permitida a supressão ou acréscimo de área, bem como a mudança de uso, desde que as alterações efetuadas ocorram em concordância com esta Lei e a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo
Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)	Documento oficial produzido pelo EIV do qual dependerão alguns empreendimentos e atividades, privados ou públicos, para obter as licenças ou autorizações do Poder Público Municipal para a construção, ampliação ou funcionamento
Remembramento	É a unificação de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de nova(s) gleba(s) ou lote(s)
Saliência	Elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro
Salubridade	Condição que uma edificação deve proporcionar, a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação e confortotérmico e acústico
Sistema Viário	Consiste no conjunto de áreas públicas resultantes do processo de parcelamento do solo formado pelos logradouros, passeios públicos, dispositivos de trânsito e demais elementos físicos que possibilitam a circulação de veículos e pessoas no meio urbano



ANEXO II

DEFINIÇÕES

EXPRESSÃO	DEFINIÇÃO
Sótão	Espaço localizado entre o forro e a cobertura, com pé-direito variável e reduzido
Taxa de Permeabilidade – TP	Percentual do lote que deve ser livre de edificação para permitir o escoamento da água através do solo
Telheiro	Cobertura de telhas, sustentada por algum tipo de apoio, não havendo paredes de vedação
Toldo	Cobertura de lona, metal ou outros materiais
Unidade Autônoma	Unidade resultante do condomínio, constituída pela fração ideal de construção, de terrenos e áreas comuns
Unidade Habitacional	Edificações autônomas ou não que tem como função a moradia e sejam constituídas minimamente dos seguintes ambientes: dormitório, cozinha e banheiro. Podendo receber as denominações de casa, apartamento, <i>studio</i> ou estúdio, kitnet, moradia estudantil, <i>loft</i> entre outras correlatas
Via Particular	Via interna ao empreendimento de acesso exclusivo aos seus usuários



ANEXO III
PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES

INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO ^{1, 2}		
COMPARTIMENTO	ILUMINAÇÃO	VENTILAÇÃO
Locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e	1/5 da área do piso	1/2 da superfície de iluminação natural
Compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários	1/8 da área do piso, com área do piso, com o mínimo de 0,60 m ²	1/2 da superfície de iluminação natural
Outros	1/10 de área do piso, com o mínimo de 0,60 m ²	1/2 da superfície de iluminação natural

DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS ^{1, 2}	
COMPARTIMENTO	ÁREA MÍNIMA
Salas, em habitações	8,00 m ²
Salas para escritórios, comércio ou serviços	10,00 m ²
Dormitórios	8,00 m ²
Dormitórios coletivos	5,00 m ² /leito
Quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios	4,00 m ²
Salas-dormitório	16,00 m ²
Vestiários	6,00 m ²
Cozinhas	4,00 m ²

DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS ^{1, 2}		
CORREDORES E PASSAGENS		LARGURA MÍNIMA
Habitações unifamiliares		0,90 m
Outros tipos de edificação:	Uso comum ou coletivo	1,20 m
	Uso restrito	0,90 m

PÉ DIREITO ^{1, 2}	
COMPARTIMENTO	MÍNIMO
HABITAÇÕES	
Salas e dormitórios	2,70 m
Garagens	2,30 m
Demais compartimentos	2,50 m
COMÉRCIO E SERVIÇOS	
Pavimento térreo	3,00 m
Pavimento superior	2,70 m
Garagens	2,30 m
ESCOLAS	
Sala de aula e anfiteatros	3,00 m (admitindo-se o mínimo em qualquer ponto 2,20 m)
Instalações sanitárias	2,50 m
LOCAIS DE TRABALHO	



ANEXO III
PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES

Indústrias, fábricas e grandes oficinas	4,00 m (podendo ser permitidas reduções até 3,00 m, segundo a natureza dos trabalhos)
Outros locais	3,00 m (podendo ser permitidas reduções até 2,70 m, segundo a atividade desenvolvida)
OUTROS	
Sótão	2,30 m (no ápice da inclinação)
Salas de espetáculos	6,00 m (podendo ser permitidas reduções até 4,00 m)
Corredores e passagens	2,50 m
Armazéns, salões e depósitos,	3,00 m

COMPARTIMENTOS SANITÁRIOS^{1, 2}		
PEÇAS SANITÁRIAS	ÁREA MÍNIMA	DIMENSÃO MÍNIMA
Somente bacia sanitária	1,20 m ²	1,00 m
Bacia sanitária e lavatório	1,50 m ²	1,00 m
Bacia sanitária e área para banho, com chuveiro	2,00 m ²	1,00 m
Bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório	2,50 m ²	1,00 m
Somente chuveiro	1,20 m ²	1,00 m
Ante-câmaras, com ou sem	0,90 m ²	0,90 m

Legenda:

1 - Deverá ser observado demais legislações que versam sobre parâmetros construtivos das edificações, tais como: normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, das Resoluções da Diretoria Colegiada da Agência Nacional de Vigilância Sanitária e de demais órgãos regulatórios.

2 - Referência normativa: Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, que aprova o Regulamento do Código Sanitário do Estado de São Paulo, com fundamento no art. 22 do Decreto-Lei nº 211, de 30 de março de 1970.



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		3,50	5,00	3,50
PESSOA COM DEFICIÊNCIA	conforme Código de Trânsito Brasileiro					
MOTOCICLETAS	1,00 X 2,00	2,00	SENTIDO DUPLO	EM PARALELO	60°	SOMENTE CIRCULAÇÃO
CARGA E DESCARGA	3,00 X 10,00	2,00		5,50	6,00	5,50
ÔNIBUS	3,50 X 15,00	3,50				

FAIXA DE DESACELERAÇÃO/ACELERAÇÃO ¹				
TIPO DE FAIXA	VELOCIDADE OPERACIONAL (km/h)	FAIXA DE TRANSIÇÃO (m)	COMPRIMENTO DA BAIA (m)	COMPRIMENTO TOTAL (m)
1	40,00	15,00	0,00	15,00
2	50,00		15,00	30,00
3	60,00		30,00	45,00
4	70,00		50,00	65,00
5	80,00		75,00	90,00



ANEXO IV
PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DOS ESTACIONAMENTOS

VAGAS PARA ÁREA DE ACUMULAÇÃO			
RESIDENCIAIS (MULTIFAMILIAR)		COMERCIAIS/ SERVIÇOS	
Nº DE VAGAS PROJETADAS	Nº DE VAGAS DE ACUMULAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	Nº DE VAGAS DE ACUMULAÇÃO
1 A 10	DISPENSADO	1 A 499	DISPENSADO
11 A 100	1	500 A 1.500	1
101 A 200	2	1.501 A 2.500	2
<i>Acima de 200 acrescentar 1 a cada 50 unidades.</i>		<i>Acima de 2.500 acrescentar 1 a cada 1.500m².</i>	

REBAIXAMENTO DE GUIA			
MÁXIMO	MÍNIMO		Observações:
	UNIFAMILIAR	DEMAIS	
8,00 m por trecho	3,00 m por trecho	3,50 m por trecho	1. Obrigatória a reserva mínima de 5,00m (cinco metros) de guia elevada entre trechos rebaixados; 2. Quando houver previsão de vaga para caminhão e ônibus, o rebaixamento poderá ser de no máximo 12,00m (doze metros) por trecho.

Legenda: 1. Aplicável aos estacionamentos com número de vagas projetadas ≥ 100.



ANEXO V
PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DAS CALÇADAS

MATERIAIS DE ACABAMENTO PERMITIDOS	INCLINAÇÃO DOS PASSEIOS PÚBLICOS		PISO DIRECIONAL E ALERTA
	LONGITUDINAL	TRANSVERSAL	
PISO INTERTRAVADO	Atender a ABNT NBR 9050	Atender a ABNT NBR 9050	Atender a ABNT NBR 16537
PEDRA PORTUGUESA			

ESPAÇO ÁRVORE*		
LARGURA DA CALÇADA (m)	DIMENSÃO DO ESPAÇO ÁRVORE (m)	
	LARGURA	COMPRIMENTO
2,00	0,80	1,60
2,50	1,00	2,00
3,00	1,20	2,40

**O espaço deve estar contido na calçada, com dimensões de 40% de largura a partir da guia. O comprimento mínimo deverá ser o dobro da largura. Locar uma árvore no centro deste espaço, que, como sugestão, deverá ser gramado.*



ANEXO VI
PREÇOS PÚBLICOS

DOCUMENTO	TIPIFICAÇÃO	UNIDADE	PROJETO SIMPLIFICADO (UFESP)	PROJETO ESPECIAL (UFESP)
DIRETRIZES DE PROJETO	PEDIDO	UNIDADE	10,00	
CERTIDÃO DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO	PEDIDO	taxa única	2,00	10,00
CERTIDÃO DE VIABILIDADE E DIRETRIZES	PEDIDO	taxa única	NA	50,00
ANÁLISE DE ESTUDOS TÉCNICOS E EMISSÃO DE TERMO DE COMPROMISSO	PEDIDO	taxa única	NA	100,00
LICENCIAMENTO PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES	PEDIDO	total dos m ² dos lotes	NA	0,02
LICENCIAMENTO PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL E VERTICAL	PEDIDO	área construída total	NA	0,10
LICENCIAMENTO DE CONSTRUÇÃO	PEDIDO	m ²	0,30	0,40
LICENCIAMENTO DE REFORMA	PEDIDO	m ²	0,30	0,40
LICENCIAMENTO DE DEMOLIÇÃO	PEDIDO	m ²	0,10	0,15
LICENÇA DE EXECUÇÃO	MURO DE ARRIMO	UNIDADE	14,00	
	MOVIMENTO DE TERRA	UNIDADE	24,00	
PROJETO SUBSTITUTIVO	PEDIDO	m ²	0,06	0,08
CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO	PEDIDO	m ²	0,40	0,60
CERTIFICADO DE CONCLUSÃO	PEDIDO	ISENTO		
CERTIFICADO DE ACESSIBILIDADE	PEDIDO	UNIDADE	6,70	8,50
LICENÇA DE AUTORIZAÇÃO	IMPLANTAÇÃO DE EDIFICAÇÃO TEMPORÁRIA	m ²	0,07	
	INSTALAÇÃO DE CANTEIRO DE OBRAS	m ²	0,04	
	INSTALAÇÃO DE ESTANDE DE VENDAS EM IMÓVEL DISTINTO	UNIDADE	70,00/por ano	
SEGUNDA VIA DE DOCUMENTOS	PEDIDO	UNIDADE	1,00	



ANEXO VII
MULTAS

VALORES DAS MULTAS POR GRAVIDADE	
GRAVIDADE	VALOR (UFESP)
LEVE	30
GRAVE	55
GRAVÍSSIMA	100

