

Revisão do
Plano Diretor Municipal

LIMEIRA - SP



Etapa 9: Consolidação da Minuta do Plano Diretor Territorial e Ambiental de Limeira
(Partes 1 e 2)

**Contribuições do Grupo Colegiado ao
Relatório 14 - Minuta do Projeto de Lei do
Plano Diretor Territorial - Ambiental de
Limeira**



Revisão do
Plano Diretor Municipal
de Limeira - SP

Etapa 9 – Relatório 14

Relatório da Consolidação Final do Projeto de Lei do Plano
Diretor Territorial e Ambiental de Limeira (partes 1 e 2)

*Relatório contendo as contribuições do Grupo Colegiado
ao Relatório 14 - Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor
Territorial e Ambiental de Limeira*

Maio, 2026





APRESENTAÇÃO

Este documento é relativo às **Contribuições do Grupo Colegiado ao Relatório 14 da Etapa 9** da revisão do Plano Diretor (PD) Municipal de Limeira e da Elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), que contém as Consolidação Final do Projeto de Lei do PD Territorial e Ambiental de Limeira - PD +LUOS (Partes 1 e 2). Os serviços pertinentes ao objeto do Contrato de Prestação de Serviços nº 95/2024, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Limeira e a TESE Tecnologia Arquitetura e Cultura, estão em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Concorrência Pública Serviços nº 170/2023, certame que ensejou a contratação da empresa como licitante vencedora.

TESE Tecnologia Arquitetura e Cultura

Curitiba, maio de 2026



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
SUMÁRIO.....	4
EQUIPE DA CONSULTORIA	5
EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	6
COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	7
CONTRIBUIÇÕES DO GRUPO COLEGIADO	9
ANEXOS.....	12
ANEXO 1: Documentos de contribuição do Grupo Colegiado.....	12
ANEXO 2: Respostas da Secretaria de Planejamento e Urbanismo às contribuições do Grupo Colegiado.	49



EQUIPE DA CONSULTORIA

COORDENAÇÃO

Patrícia Costa Pellizzaro - Coordenadora Geral
Letícia Schmitt Cardon de Oliveira - Coordenadora Geral Adjunta
Sandra Mayumi Nakamura - Coordenadora Geral Adjunta
Walter Gustavo Linzmeyer – Coordenador Geral Adjunto
Mirna Luiza Cortopassi Lobo - Coordenadora Urbanística
Isa Raquel Silva Ota Hernandez - Coordenadora Jurídica
Stefania Poeta Pontes - Coordenadora Social
Diogo Cortopassi Lobo - Coordenador de Geotecnologia
Luiz Gustavo Andreguetto - Consultor Ambiental

EQUIPE TÉCNICA

Engenheira Ambiental

Lídia Sayoko Tanaka

Desenvolvimento Econômico

Michelli Gonçalves Stumm

Saneamento Básico

Engenheira Civil Maria Alice S. C. Soares

Mobilidade Urbana

Engenheiro Civil Nilo Aihara

Direito Urbanístico

Advogada Márcia Valéria dos S. Barbosa

EQUIPE DE APOIO COMPLEMENTAR

Arquitetos e Urbanistas

Ana Paula Nóbrega

Caroline Nayara Rech

Cecília Gomes da Rocha Ferraz Pereira

Letícia Schmitt Cardon de Oliveira

Nathalia Laurito de Campos

Renata Lazinski Silva

Sabrina Pietra Schedler Calza

Sandra Mayumi Nakamura

Walter Gustavo Linzmeyer

Geólogo

Gilliano Antonio Ribeiro

Engenheiro Civil

Bruno Ruchinski De Souza

Economista

Vitor dos Santos França



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme a Portaria N° 1.991, de 16 de agosto de 2024 e alterações, e a Portaria N° 1.970, de 29 de setembro de 2025, que nomeia os membros do Grupo Colegiado de Acompanhamento do Processo de Revisão do Plano Diretor (GC) de Limeira, criado por meio do Decreto n° 253, de 26 de setembro de 2025.

REPRESENTANTES

Da Secretada Municipal de Planejamento e Urbanismo

Ana Cristina Ferreira Machado

Tatiana Regina Izepe de Abreu

Luiz Paulo Domingos Mendes

Fernanda Rasera Sabadin

Da Secretaria Municipal dos Transportes e Mobilidade Urbana

Juliana Pereira da Silva Gomides

Tais Franco de Oliveira Melo

Da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

Tiago Bacarin Custodio

Isabel Nunes Lopes de Carvalho

Da Secretaria Municipal de Habitação

Marcela Provinciatto Siscão Malagon

Da Secretaria Municipal de Saúde

Renata Martins de Freitas Albertin

Da Secretada Municipal de Desenvolvimento Econômico

Marcelo Bueno dos Reis

Da Secretaria Municipal de Agronegócios e Áreas Rurais

Vilmar Wasem



COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme o Decreto N° 77, de 1 de abril de 2025, que cria a Comissão para Acompanhamento da Revisão do Plano Diretor Municipal e elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, alterada pelo Decreto nº 77/2025; e a Portaria N° 1.970, de 29 de setembro de 2025, que nomeia os membros do Grupo Colegiado de Acompanhamento do Processo de Revisão do Plano Diretor (GC) de Limeira, criado por meio do Decreto nº 253, de 26 de setembro de 2025.

REPRESENTANTES DO EXECUTIVO MUNICIPAL

Da Secretaria Municipal de Planejamento de Urbanismo

Ana Cristina Ferreira Machado

Marcelo Moreira Ribeiro

Júlio César Teixeira dos Santos

Alessandra Argenton Sciotta

Da Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana

Renata Latuf de Oliveira Sanches

Da Secretaria Municipal de Educação

Maria Lucia Pinhata Silva

Da Secretaria Municipal de Habitação

Bruna Geratto Borges

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

Representante dos Trabalhadores da Indústria da Construção

João Marcelo Garcia

Representante Patronal do Setor Imobiliário

Rosiris de Moura

Representante Patronal da Indústria

Antonio Eduardo Francisco

Representante das Instituições Superiores de Educação

Peterson Bueno de Moraes

Representante de Bairros

Daniele Nascimento de Souza da Silva



Representante de profissionais de Engenharia e Arquitetura

Reginaldo dos Santos Vieira

Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SP

Camila Martins Mastrococco

Representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/SP

Lívia de Salvi Lazaneo

Representante da Concessionária de Saneamento

Alexandre Leite de Oliveira

Representante da Concessionária de Energia

Joás Rodrigues



CONTRIBUIÇÕES DO GRUPO COLEGIADO

O presente documento reúne as contribuições apresentadas pelos membros do Grupo Colegiado no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal de Limeira e da elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), especificamente relacionadas ao Relatório 14 da Etapa 9 – Consolidação Final do Projeto de Lei do Plano Diretor Territorial e Ambiental de Limeira (Partes 1 e 2) – Revisão 02. As manifestações consolidadas contemplam apontamentos técnicos, jurídicos, urbanísticos e procedimentais formulados por representantes das diferentes entidades integrantes do Grupo Colegiado, abordando temas como parâmetros urbanísticos, mobilidade, parcelamento do solo, adensamento, regularização fundiária, meio ambiente, participação social, infraestrutura urbana e coerência normativa da minuta proposta.

O conjunto de contribuições está sintetizado no Quadro 1 a seguir, que apresenta as sugestões de ajustes, críticas, recomendações e divergências identificadas durante a análise final do texto legislativo, com o objetivo de subsidiar o aprimoramento técnico e institucional da proposta encaminhada para as etapas subsequentes do processo de aprovação. Os documentos encontram-se disponíveis na íntegra nos anexos deste documento (ANEXO 1: Documentos de contribuição do Grupo Colegiado.).

Quadro 1: Resumo das Contribuições do Grupo Colegiado ao Relatório 12 – Revisão 02.

Nome do documento	Requerente(s)	Resumo da Contribuição
2026-05-21 - email - ACIL	Rodolpho de Lucente Filho Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL)	<ul style="list-style-type: none">• Correção de referência no Art. 166: verificar se a menção ao Art. 162 deveria ser ao Art. 165.• Correção quantitativa no Art. 302: alterar de “21 representantes do Executivo Municipal” para “20 representantes”.• Revisão dos coeficientes de aproveitamento (CA) propostos no novo Plano Diretor, apontando redução significativa em relação ao plano vigente e possíveis desequilíbrios nos potenciais construtivos.• Revisão do ANEXO 22 quanto às exigências de vagas para a categoria “Kitnet/Studio, Loft, Moradia Estudantil e Flat/Apart-Hotel” com até 40 m².• Revisão do ANEXO 22 quanto às exigências para a categoria “Educação de Ensino Superior e Extensão, Escola Técnica Profissional e Tecnológica”.• Solicitação de leitura e análise dos quatro documentos anexados sobre os temas apontados, antes da audiência pública ou reunião do Grupo Colegiado.
2026-05-21 - email - ACIL anexo 01	Rodolpho de Lucente Filho Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL)	Formalização da indicação do Sr. Rodolpho de Lucente Filho como representante da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL) junto ao Grupo Colegiado do Plano Diretor de Limeira/SP, conferindo-lhe legitimidade para defender propostas e votar nas reuniões da comissão em nome da entidade. O documento é assinado pelo presidente da ACIL, Dr. Valmir Martins, e datado de 29 de janeiro de 2026.
2026-05-21 - email - ACIL anexo 02	Rodolpho de Lucente Filho Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL)	Manifestação técnica sobre a proposta de redução dos coeficientes de aproveitamento no novo Plano Diretor, apontando que a diminuição do potencial construtivo compromete a viabilidade econômica de empreendimentos habitacionais, reduz a produção de moradias, desestimula investimentos privados e dificulta a ocupação de vazios urbanos. O documento destaca que a medida pode gerar desequilíbrios territoriais, concentração do desenvolvimento na região central e aumento da expansão urbana desordenada, recomendando a revisão dos coeficientes propostos para garantir equilíbrio entre adensamento, viabilidade econômica e desenvolvimento urbano sustentável.



Nome do documento	Requerente(s)	Resumo da Contribuição
2026-05-21 - email - ACIL anexo 03	Rodolpho de Lucente Filho Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL)	Anexo técnico comparativo entre o Plano Diretor vigente e a proposta do novo Plano Diretor, demonstrando, por meio de cálculos aplicados às zonas ZPR-1, ZPR-2 e ZPR-3, que a redução dos coeficientes de aproveitamento diminui significativamente a área útil possível das unidades habitacionais e compromete a viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários. O documento conclui que, embora as densidades demográficas permaneçam elevadas, a redução do potencial construtivo pode desestimular novos investimentos, dificultar o aproveitamento racional da infraestrutura urbana e impactar negativamente o desenvolvimento urbano equilibrado do município.
2026-05-21 - email - ACIL anexo 04	Rodolpho de Lucente Filho Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL)	Revisão das exigências urbanísticas previstas no Anexo 22 do Plano Diretor para empreendimentos de “Kitnet/Studio, Loft, Moradia Estudantil e Flat/Apart-Hotel” com até 40 m ² , especialmente quanto à obrigatoriedade cumulativa de vagas de carga e descarga, embarque e desembarque e estacionamento. O documento argumenta que tais exigências inviabilizam economicamente empreendimentos compactos voltados à moradia estudantil em terrenos pequenos, sobretudo em regiões universitárias, propondo a flexibilização das regras para edificações de até dois pavimentos, de forma a estimular a oferta habitacional estudantil, a mobilidade sustentável e a ocupação racional da infraestrutura urbana existente.
2026-05-21 - email - ACIL anexo 05	Rodolpho de Lucente Filho Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL)	Revisão da exigência de vagas de estacionamento prevista no Anexo 22 do Plano Diretor para instituições de ensino superior, técnico e tecnológico, argumentando que o parâmetro de 1 vaga para cada 50 m ² de área construída está desatualizado frente aos atuais padrões de mobilidade urbana. O documento destaca que estudantes utilizam cada vez mais transporte coletivo, bicicletas, aplicativos e outros modos alternativos de deslocamento, de modo que a exigência excessiva de vagas aumenta custos, incentiva o uso do automóvel e dificulta a implantação de instituições de ensino em áreas urbanas consolidadas. Como alternativa, propõe-se a adoção do parâmetro de 1 vaga para cada 100 m ² de área construída, visando maior flexibilidade urbanística e estímulo à mobilidade sustentável.
2026-05-21 - email - Livia Lazaneo	Lívia Lazaneo IABsp	A solicitação refere-se à revisão dos parâmetros relacionados à área máxima de loteamentos fechados no Plano Diretor, criticando o aumento proposto de 100 mil m ² para 360 mil m ² sem estudos urbanísticos mais amplos sobre mobilidade, integração urbana e impactos socioespaciais. O documento argumenta que a ampliação favorece a segregação urbana, o uso do automóvel e a formação de grandes barreiras físicas na cidade, defendendo a exigência de lotes externos voltados às vias públicas como forma de reduzir impactos urbanísticos. Como encaminhamento, propõe-se a manutenção do limite atual de 100 mil m ² até que sejam definidos, em legislação específica, parâmetros claros para implantação de lotes externos em empreendimentos fechados.
2026-05-21 - email - Livia Lazaneo 02	Lívia Lazaneo IABsp	A solicitação refere-se à manutenção da distância máxima de 200 metros entre a malha urbana consolidada e novos empreendimentos, contestando a proposta da Equipe Técnica Municipal de ampliar esse limite para 500 metros sem a realização de estudos técnicos sobre os impactos financeiros e operacionais para o município. O documento argumenta que a ampliação pode aumentar custos de infraestrutura e serviços públicos, como transporte coletivo e coleta de lixo, recomendando que o parâmetro originalmente definido pelo Grupo Colegiado seja mantido para evitar estímulo à expansão urbana dispersa e registrar eventual alteração futura como decisão política posterior.
2026-05-21 - email - Livia Lazaneo 03	Lívia Lazaneo IABsp	A solicitação refere-se ao pedido para que um e-mail encaminhado pela representante do IABsp e a respectiva resposta da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo sejam lidos integralmente em reunião do Grupo Colegiado do Plano Diretor. O documento reforça o posicionamento de que a redação referente aos lotes externos foi inserida na minuta de forma



Nome do documento	Requerente(s)	Resumo da Contribuição
		vaga e sem parâmetros objetivos de aplicação, questionando a forma como as deliberações do Grupo Colegiado foram convertidas em texto legal e solicitando que esse esclarecimento conste formalmente perante os participantes da reunião.
2026-05-21 - email - Pensando Limeira - anexo	Reginaldo Vieira Pensando Limeira	A solicitação refere-se a uma análise crítica da minuta de revisão do Plano Diretor de Limeira e do funcionamento do Grupo Colegiado, destacando o caráter deliberativo e estratégico atribuído ao órgão pelo Decreto nº 253/2025 e seu Regimento Interno. O documento apresenta diversos questionamentos e sugestões sobre parâmetros urbanísticos, mobilidade, adensamento, zoneamento, habitação, loteamentos fechados, estacionamento, preservação ambiental, participação social e instrumentos urbanísticos, apontando contradições entre os objetivos declarados da lei e as propostas apresentadas. Também defende maior clareza normativa, incentivo à ocupação urbana mais integrada e sustentável, redução de entraves para empreendimentos e alinhamento efetivo entre o Plano Diretor e o Plano de Mobilidade Urbana.
2026-05-21 - email - Tiago Custodio	Tiago Bacarin Custódio Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento	A solicitação refere-se a uma série de apontamentos técnicos e jurídicos sobre a minuta de revisão do Plano Diretor de Limeira, abordando inconsistências entre o texto da proposta, deliberações do Grupo Colegiado e legislações vigentes. O documento destaca divergências relacionadas à composição institucional do processo, parâmetros urbanísticos, áreas periurbanas, preservação ambiental, patrimônio histórico, saneamento, regularização fundiária, mobilidade e redações legais, além de sugerir ajustes textuais e compatibilizações normativas para garantir maior coerência jurídica, segurança técnica e aderência às decisões deliberadas durante a revisão do Plano Diretor.

Fonte: TESE (2026).

As respostas oficiais da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo às contribuições apresentadas pelo Grupo Colegiado (GC) encontram-se integralmente anexadas a este documento (ANEXO 2: Respostas da Secretaria de Planejamento e Urbanismo às contribuições do Grupo Colegiado). Os anexos reúnem os pareceres e manifestações técnicas elaborados pela Secretaria acerca de cada contribuição encaminhada, contemplando os respectivos esclarecimentos, justificativas, encaminhamentos e eventuais ajustes realizados na consolidação final do Projeto de Lei do Plano Diretor Territorial e Ambiental de Limeira e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).



ANEXOS

ANEXO 1: Documentos de contribuição do Grupo Colegiado.

Figura 1: Documento “2026-05-21 - email - ACIL” do requerente Rodolpho de Lucente Filho, da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL).

RE: Encaminhamento da minuta da revisão do Plano Diretor Municipal

22/05/2026 04:27

De: "Rodolpho" <[REDACTED]>

Para: planodiretor@limeira.sp.gov.br

Prezados Senhores, bom dia.

a) No Art. 166, abaixo transcrito, é feita a menção ao Art. 162. **Não seria Art. 165 em vez de Art. 162?**

"Art. 166. Lei específica definirá requisitos mínimos e parâmetros específicos para os projetos referidos no Art. 162 bem como os procedimentos para sua aprovação junto ao Município."

b) No Art. 302, onde consta: "I -21 (vinte e um) representantes do Executivo Municipal, assim distribuídos:" deveria constar: "I -20 (vinte) representantes do Executivo Municipal, assim distribuídos:"

c) Sabido é que, nesta fase, não cabe sugestões ou propostas de alteração.

Entretanto, há três pontos que merecem atenção, o primeiro deles refere-se aos coeficientes de aproveitamento (CA), que, no Plano Diretor proposto, diminuíram drasticamente, provocando desequilíbrios consideráveis, ficando evidentes quando os novos potenciais construtivos são comparados com os do Plano Diretor vigente.

O segundo é referente ao ANEXO 22 - Tabela de Vagas de Estacionamento e Carga e Descarga, no tocante à Categoria: "Kitnet/Studio, Loft, Moradia Estudantil e Flat/Apart-Hotel", com área construída até 40 m².

O terceiro é referente também ao ANEXO 22, no tocante à Categoria: "Educação de Ensino Superior e Extensão, Escola Técnica Profissional e Tecnológica.

Neste e-mail, há quatro anexos, dois referentes ao primeiro assunto, um referente ao segundo e outro referente ao terceiro, que tratam detalhadamente das respectivas matérias.

Peço a gentileza que leiam os documentos anexados, reflitam e possam quiça revê-los, antes da audiência pública ou da reunião do Grupo Colegiado na próxima segunda-feira..

Por favor, poderia confirmar se receberam os cinco anexos?

Atenciosamente,
Associação Comercial e Industrial de Limeira
Representante: Rodolpho de Lucente Filho
[REDACTED]

De: "Urbanismo - Plano Diretor" <planodiretor@limeira.sp.gov.br>

Enviada: 2026/05/18 14:26:23

Para: [REDACTED], marcelo.ribeiro@limeira.sp.gov.br, planodiretor@limeira.sp.gov.br

Assunto: FWD: Encaminhamento da minuta da revisão do Plano Diretor Municipal

Encaminhando, por solicitação.



Atenciosamente;

Luiz Paulo Domingos Mendes

Arquiteto

Secretaria Municipal de Planejamento Urbanismo

Departamento de Planejamento Territorial

(19) 3404-9741 - www.limeira.sp.gov.br

De: "Urbanismo - Plano Diretor" <planodiretor@limeira.sp.gov.br>

Enviado: 13/05/2026 17:02

Para: "Ana Cristina Ferreira Machado - URB - GAB" <ana.machado@limeira.sp.gov.br>, "Luiz Paulo Domingos Mendes" <luiz.mendes@limeira.sp.gov.br>, "Marcelo Moreira Ribeiro - URB" <marcelo.ribeiro@limeira.sp.gov.br>, "Emanuel Porreca de Lira" <[REDACTED]>, "Alessandra Argenton Sciota - URB" <alessandra.argenton@limeira.sp.gov.br>, "Pietra Fonsaca Menconi - URB - Projetos" <pietra.menconi@limeira.sp.gov.br>, "Karine Elaine Soares da Silva - URB" <karine.silva@limeira.sp.gov.br>, "Fernanda Rasera Sabadin - URB" <fernanda.sabadin@limeira.sp.gov.br>, "Tatiana Regina Izeppa de Abreu - URB" <tatiana.abreu@limeira.sp.gov.br>, "Julio Cesar Teixeira dos Santos - URB" <julio.teixeira@limeira.sp.gov.br>, "Walter Veneciano - Mobilidade Urbana" <walter.veneciano@limeira.sp.gov.br>, "Luis Fernando Lopes - MOB" <luis.lopes@limeira.sp.gov.br>, "Vanessa Cristina Buzolin Redondano - DES" <vanessa.buzolin@limeira.sp.gov.br>, "Renata Martins de Freitas Albertin - SAU" <renata.albertin@limeira.sp.gov.br>, "Márcio Ricardo Giuseppin - SAU - VISA" <marcio.giuseppin@limeira.sp.gov.br>, "Edgar Caldeira Cruz" <edgar.cruz@edu.limeira.sp.gov.br>, "Camilla Oliveira Melo" <camilla.melo@edu.limeira.sp.gov.br>, "Paulo Roberto Barcellos da Silva Junior - JUR" <paulo.barcellos@limeira.sp.gov.br>, "Jonathan Domingues Fernandes - JUR - Assessor de Gabinete" <jonathan.fernandes@limeira.sp.gov.br>, "Juliano Forti - OBR" <juliano.forti@limeira.sp.gov.br>, "Fábio Tomassella Johansson - OBR - Manutenção" <fabio.johansson@limeira.sp.gov.br>, "Vinicius Cominato - OBR" <vinicius.cominato@limeira.sp.gov.br>, "Renan Rosseti Corbini" <renan.corbini@limeira.sp.gov.br>, "Tiago Bacarin Custódio - AMB" <tiago.custodio@limeira.sp.gov.br>, "Maicon Diego Grella - AMB - Políticas Públicas Ambientais" <maicon.grella@limeira.sp.gov.br>, "Antonietta Mugnaini Polatto - AGR" <antonietta.polatto@limeira.sp.gov.br>, "Vilmar Wasem - AMB" <vilmar.wasem@limeira.sp.gov.br>, "Robson Roberto Marchi - HAB" <robson.marchi@limeira.sp.gov.br>, "Marcela Siscão - HAB" <marcela.siscao@limeira.sp.gov.br>, "Reinaldo Francisco Beinotti Filho - FAZ" <reinaldo.beinotti@limeira.sp.gov.br>, "Rogério Oliveira - FAZ" <rogerio.oliveira@limeira.sp.gov.br>, "Carlos Eduardo de Souza - FAZ" <carlos.souza@limeira.sp.gov.br>, "Moisés Pereira Muniz - SEG" <moises.muniz@limeira.sp.gov.br>, "Alexandre Freitas - SEG" <alexandre.freitas@limeira.sp.gov.br>, "João Marcelo Garcia" <joaogarcia.engenharia@neopav.com.br>, "Rosiris de Moura" <[REDACTED]>, "Marcelo Giacón" <marcelo.nascimento@hotmail.com>, "Mario Sérgio Barbosa" <terrapienagembarbosa@gmail.com>, "Nilton Piccin" <[REDACTED]>, "Ítalo Ponzó Júnior" <italo@construtoraponzo.com.br>, "Mário Sérgio Lala" <tecnocol@terra.com.br>, "Miguel Jorge Dias" <contato@strlimeira.com.br>, "Adriana Marçal dos Santos" <centradacidadania.acc@gmail.com>, "Angelo Petto Neto" <angelo.petto.neto@gmail.com>, "Mayara Begname de Castro Duarte Silva" <[REDACTED]>, "Peterson Bueno de Moraes" <peterson@unicamp.br>, "Felipe Benavente Canteras" <felipe.canteras@ft.unicamp.br>, "Thiago Pinho Barudy" <[REDACTED]>, "Rafael Henrique Bonin" <[REDACTED]>, "Edson Gustavo de Souza" <sedson@terra.com.br>, "Camila Fernanda Garcia" <administracao@neopav.com.br>, "Daniele Nascimento de Souza da Silva" <[REDACTED]>, "José Jailson Lopes da Silva" <[REDACTED]>, "Paulo Masuti Levy" <paulo.levy@engep.com.br>, "Patrícia Vieira Guimarães" <assoc.jd.aeroporto@outlook.com>, "Alexandre Leite de Oliveira" <alexandreleite@brkambiental.com.br>, "Daniel Lucas Makino" <dmakino@brkambiental.com.br>, "Joás Rodrigues" <joas.rodrigues@neoenergia.com.br>, "André Fernandes" <andre.fernandes@neoenergia.com.br>, "Wagner Zutin Furlan" <wagnerf@furlan.com.br>, "Antonio Eduardo Francisco" <educardo.francisco@ciesp.com.br>, "Martim Clementino de Medeiros" <[REDACTED]>, "Roberto Martins" <acil@acil.org.br>, "Roberto Martins" <roberto@engep.com.br>, "Hélio Roberto Chagas" <diretoria@acillimeira.com.br>, "Benedito Honório Barbosa" <recepcao@sindmotorista.com.br>, "Divaldo Savassi" <sendoempre@hotmail.com>, "Juliana Pereira da Silva Gomides - MOB" <juliana.silva@limeira.sp.gov.br>, "Tais Franco de Oliveira Melo - MOB" <tais.oliveira@limeira.sp.gov.br>, "Isabel Nunes Lopes de Carvalho - OBR" <isabel.carvalho@limeira.sp.gov.br>, "Bruna Geratto Borges - HAB - Des. Habitacional" <bruna.borges@limeira.sp.gov.br>, "Reginaldo dos Santos Vieira" <[REDACTED]>, "Camila Martins Mastrocco" <camila.mastrocco@gmail.com>, "Livia de Salvi Lazaneo" <[REDACTED]>, "Elias Ribeiro Barbosa" <eliasbarbosa@limeira.sp.gov.br>, "Felipe Penedo de Barros" <felipepenedo@limeira.sp.gov.br>, "Márcio dos Santos Vidal"



<marciodoestacionamento@limeira.sp.leg.br>, "Nilton César Dos Santos"
<niltontsantos@limeira.sp.leg.br>, "Rodolpho Lucente" <[REDACTED]>, "Francisco Borges Filho"
<[REDACTED]>, "Caroline Dumit Ortolan Pences - URB" <caroline.ortolan@limeira.sp.gov.br>
Assunto: Encaminhamento da minuta da revisão do Plano Diretor Municipal

Prezados(as) membros do Grupo Colegiado,

Segue, pelo link abaixo, a nova versão da minuta da revisão do Plano Diretor Municipal:

[Acesso à minuta da revisão do Plano Diretor Municipal](#)

[https://drive.google.com/file/d/1vcy9hPpBQe6iizki2BPWn-gBGF-CrEvQ/view?](https://drive.google.com/file/d/1vcy9hPpBQe6iizki2BPWn-gBGF-CrEvQ/view?usp=drive_link&utm_source=chatgpt.com)

[usp=drive_link&utm_source=chatgpt.com](https://drive.google.com/file/d/1vcy9hPpBQe6iizki2BPWn-gBGF-CrEvQ/view?usp=drive_link&utm_source=chatgpt.com)

Encaminho, ainda, em anexo, documento contendo as justificativas técnicas referentes às adequações apresentadas pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo na última reunião.

Solicito que eventuais contribuições relacionadas a erros materiais, inconsistências ou inconformidades identificadas na minuta sejam encaminhadas, impreterivelmente, para o e-mail plandiretor@limeira.sp.gov.br até o dia 21 de maio de 2026.

Informo, ainda, o cronograma previsto para as próximas etapas dos trabalhos:

- Reunião do Grupo Colegiado: 25/05/2026, das 13h30 às 16h50, no Teatro Nair Bello;
- Divulgação da minuta consolidada: até 01/06/2026;
- Audiência Pública para apresentação dos resultados e do Projeto de Lei: 16/06/2026.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

Luiz Paulo Domingos Mendes

Arquiteto

Secretaria Municipal de Planejamento Urbanismo

Departamento de Planejamento Territorial

(19) 3404-9741 - www.limeira.sp.gov.br

Anexos:

- COMPARAÇÃO DAS ÁREAS DE APARTAMENTOS NOS DOIS PLANOS DIRETORES.pdf
- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO DO PLANO DIRETOR PROPOSTO.pdf
- CONSIDERAÇÕES SOBRE O ANEXO 22 - CATEGORIA ENSINO SUPERIOR E OUTROS.pdf
- CONSIDERAÇÕES SOBRE O ANEXO 22 - CATEGORIA KITNET E OUTROS.pdf
- DECLARAÇÃO_REPRESENTAÇÃO_ACIL_GRUPO COLEGIADO_RODOLPHO.pdf



Figura 2: Documento “2026-05-21 - email - ACIL anexo 01” do requerente Rodolpho de Lucente Filho, da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL).



AO GRUPO COLEGIADO DO PLANO DIRETOR DE LIMEIRA/SP

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins de direito que o Sr **Rodolpho de Lucente Filho**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG [REDACTED] inscrito no CPF sob n. [REDACTED] residente na [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], é o **representante da Associação comercial e industrial de Limeira**, junto à esta nobre comissão, podendo defender as propostas apresentadas e votar nas reuniões do Grupo Colegiado em nome da ACIL.

Atenciosamente,

Limeira, 29 de janeiro de 2026

Dr. Valmir Martins
Presidente

Associação Comercial e Industrial de Limeira
CNPJ: 51.4869.00/0001-21
Rua Santa Cruz, 647 Centro – Limeira SP
www.acillimeira.com.br | 19 3404-4900

Página 1



Figura 3: Documento “2026-05-21 - email - ACIL anexo 02” do requerente Rodolfo de Lucente Filho, da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL).

CONSIDERAÇÕES SOBRE OS IMPACTOS DOS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO DO PLANO DIRETOR PROPOSTO NO DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE

O novo Plano Diretor reduz drasticamente a área construída possível por unidade habitacional, sem reduzir proporcionalmente o custo do terreno, da infraestrutura e da construção, tornando os empreendimentos economicamente inviáveis e, conseqüentemente, reduzindo:

- * a produção habitacional;
- * a ocupação dos vazios urbanos;
- * a arrecadação municipal;
- * a geração de empregos;
- * a verticalização organizada; e
- * o adensamento em regiões com infraestrutura já instalada.

O estudo comparativo entre o Plano Diretor vigente e a proposta em discussão demonstra que a significativa redução dos coeficientes de aproveitamento (CA) produzirá efeitos urbanísticos, econômicos e sociais negativos para a cidade, especialmente no que se refere à viabilidade de novos empreendimentos residenciais.

Os exemplos práticos apresentados evidenciam que, embora a densidade demográfica permitida permaneça elevada em determinados zoneamentos, o potencial construtivo foi drasticamente reduzido. Na prática, isso obriga os empreendimentos a trabalharem com unidades habitacionais muito menores para atingir a densidade prevista na própria legislação.

Observa-se uma clara incompatibilidade entre:

- * a densidade demográfica autorizada;
- * o coeficiente de aproveitamento proposto;
- * e a realidade econômica da implantação imobiliária.

No Plano Diretor vigente, um empreendimento na ZPR-1, em um terreno de 3.000 m² de área, permite a edificação de 120 apartamentos com aproximadamente 86,95 m² de área útil. Com a proposta em análise, no mesmo terreno e com o mesmo número de apartamentos, essa área útil seria reduzida para apenas 34,78 m² sem outorga e 52,17 m² com outorga, conforme cálculo constante no arquivo anexo.

No Plano Diretor vigente, um empreendimento na ZPR-2, em um terreno de 3.000 m² de área, permite a edificação de 60 apartamentos com aproximadamente 173,91 m² de área útil. Com a proposta em análise, no mesmo terreno e com o mesmo número de apartamentos, essa área útil seria reduzida para apenas 69,56 m² sem outorga e 104,34 m² com outorga, conforme cálculo constante no arquivo anexo para.



No Plano Diretor vigente, um empreendimento na ZPR-3, em um terreno de 3.000 m² de área, permite a edificação de 45 apartamentos com aproximadamente 231,88 m² de área útil. Com a proposta em análise, no mesmo terreno e com o mesmo número de apartamentos, a redução seria ainda mais severa, passando para apenas 92,75 m², sem sequer existir possibilidade de ampliação mediante outorga onerosa.

Esses números demonstram que o novo Plano Diretor:

- * reduz drasticamente a flexibilidade projetual;
- * dificulta a compatibilização entre custo do terreno e produto imobiliário;
- * compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos; e
- * desestimula novos investimentos privados na cidade.

Na prática, a redução do CA não reduz apenas o porte das edificações. Ela reduz a capacidade de diluição do elevado custo dos terrenos urbanos, da infraestrutura, das áreas comuns obrigatórias, das vagas de garagem, das exigências urbanísticas, da contrapartida e dos custos construtivos.

Como consequência, haverá:

- * menor produção habitacional;
- * aumento do custo final das unidades;
- * redução da arrecadação tributária municipal;
- * diminuição da geração de empregos diretos e indiretos da construção civil;
- * menor ocupação dos vazios urbanos;
- * e maior tendência de expansão horizontal desordenada da cidade.

Além disso, a proposta cria um efeito contraditório: permite determinada densidade populacional, mas impede que ela seja materializada de forma economicamente viável através do potencial construtivo necessário.

No caso específico da ZPR-3, a combinação entre:

- * CA reduzido;
- * impossibilidade de outorga onerosa;
- * exigência de lote mínimo de 500 m²;
- * e baixa capacidade construtiva,

torna extremamente limitada a viabilidade de novos empreendimentos residenciais verticais e até mesmo de parcelamentos do solo em áreas urbanas relativamente pequenas e ainda não ocupadas.



Isso tende a perpetuar vazios urbanos, dificultando o adequado aproveitamento da infraestrutura pública já instalada, como vias, drenagem, iluminação e redes de água e esgoto.

Outro aspecto que merece especial atenção é que a proposta aparentemente busca estimular a implantação de novos empreendimentos na região central da cidade mediante parâmetros urbanísticos mais favoráveis naquela localidade. Contudo, tal estratégia acaba produzindo efeito inverso nas demais regiões urbanas, que correspondem à maior parte da área territorial do município.

Embora seja legítimo incentivar a requalificação e o adensamento da região central, não parece urbanisticamente adequado que esse estímulo ocorra através da excessiva restrição construtiva das demais regiões da cidade.

Na prática, o novo Plano Diretor cria um modelo urbano desequilibrado, no qual uma pequena porção do território municipal recebe incentivos urbanísticos, enquanto a maior parte da cidade sofre significativa redução do potencial construtivo e da viabilidade econômica de novos empreendimentos.

Essa lógica tende a gerar diversos efeitos negativos, tais como:

- * concentração excessiva da atividade imobiliária em regiões específicas;
- * desestímulo ao desenvolvimento equilibrado do município;
- * manutenção de vazios urbanos em bairros não centrais;
- * redução da atratividade para novos investimentos privados fora da área favorecida;
- * e aumento da desigualdade urbanística entre diferentes regiões da cidade.

O desenvolvimento urbano sustentável pressupõe equilíbrio territorial e distribuição racional do crescimento urbano, evitando tanto a hiperconcentração quanto o esvaziamento econômico de determinadas regiões.

Não se mostra razoável, portanto, promover o desenvolvimento de uma pequena área da cidade mediante a imposição de restrições que acabam por inviabilizar economicamente a maior parte do território urbano municipal.

Ao invés de estimular o crescimento equilibrado da cidade como um todo, a proposta, da forma como apresentada, tende a concentrar oportunidades urbanísticas em áreas específicas e restringir o desenvolvimento das demais regiões, contrariando princípios fundamentais do planejamento urbano contemporâneo, como a função social da cidade, a ocupação racional da infraestrutura urbana e a redução das desigualdades territoriais.

Dessa forma, conclui-se que a proposta de redução dos coeficientes de aproveitamento, tal como apresentada, poderá produzir efeito contrário ao desejado pelo planejamento urbano, resultando em:

- * menor dinamismo econômico;



- * redução do desenvolvimento imobiliário organizado;
- * menor adensamento em regiões estruturadas;
- * e aumento das dificuldades para implementação de novos empreendimentos habitacionais na cidade.

Sob o ponto de vista urbanístico, econômico e social, recomenda-se a revisão dos coeficientes de aproveitamento propostos, passando para 3,0 sem outorga e 4,0 com outorga para os três zoneamentos (ZPR-1, ZPR-2 e ZPR-3), com o objetivo de buscar equilíbrio entre:

- * controle urbano;
- * adensamento racional;
- * viabilidade econômica;
- * ocupação dos vazios urbanos; e
- * estímulo ao desenvolvimento sustentável da cidade.



Figura 4: Documento “2026-05-21 - email - ACIL anexo 03” do requerente Rodolpho de Lucente Filho, da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL).

ANEXO TÉCNICO

CÁLCULO DAS ÁREAS DE APARTAMENTOS NOS DOIS PLANOS DIRETORES, VIGENTE E PROPOSTO

O presente anexo tem por objetivo demonstrar, de forma técnica e detalhada, a metodologia utilizada para comparação entre os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor vigente e da proposta de novo Plano Diretor, especificamente no que se refere aos impactos dos Coeficientes de Aproveitamento (CA) sobre a implantação de empreendimentos residenciais multifamiliares.

Os cálculos abaixo têm caráter meramente exemplificativo e comparativo, buscando demonstrar os efeitos práticos da redução dos coeficientes de aproveitamento nas zonas predominantemente residenciais ZPR-1, ZPR-2 e ZPR-3.

1. PREMISSAS UTILIZADAS

Para uniformização dos cálculos, foram adotadas as seguintes premissas:

a) Área do terreno:

* 3.000 m²

b) Área computável da edificação:

* correspondente à área útil privativa das unidades acrescida de 15% referentes às áreas comuns computáveis, tais como corredores, circulação, escadas e demais áreas não excluídas do cômputo pelo artigo 138 da minuta de lei proposta.

Assim:

Área computável por unidade = A + 15% de A

Ou Área computável por unidade = 1,15A

Onde:

* A = área útil privativa do apartamento

c) Número de habitantes por unidade: 4

d) Fórmula da densidade demográfica:

Número máximo de unidades =

$(\text{Área do terreno} \div 10.000) \times \text{Densidade Demográfica} \div \text{Habitantes por unidade}$

e) Fórmula do potencial construtivo:

Área computável total = Área do terreno \times CA

f) Fórmula utilizada para cálculo da área útil máxima dos apartamentos:

Número de unidades \times (1,15A) = Área do terreno \times CA



2. CÁLCULOS – ZPR-1

2.1. Plano Diretor Vigente

Parâmetros:

* CA = 4 (parâmetro para a maioria do território urbano, exceto o quadrilátero central e a região entre este quadrilátero e o anel viário)

* DD = 1.600 hab/ha

Número máximo de apartamentos: $(3.000 \div 10.000) \times 1.600 \div 4 = 120$ unidades

Potencial construtivo: $3.000 \times 4 = 12.000 \text{ m}^2$

Equação:

$$120 \times (1,15A) = 12.000 \rightarrow 138A = 12.000 \rightarrow A = 86,95 \text{ m}^2$$

Resultado: * Área útil máxima por apartamento = 86,95 m²

2.2. Plano Diretor Proposto – Sem Outorga

Parâmetros:

* CA = 1,6

* DD = 1.600 hab/há

* Número de apartamentos = número calculado no item 2.1, acima.

Potencial construtivo: $3.000 \times 1,6 = 4.800 \text{ m}^2$

$$\text{Equação: } 120 \times (1,15A) = 4.800 \rightarrow 138A = 4.800 \rightarrow A = 34,78 \text{ m}^2$$

Resultado: * Área útil máxima por apartamento = 34,78 m²

2.3. Plano Diretor Proposto – Com Outorga

Parâmetros:

* CA = 2,4

* DD = 1.600 hab/há

* Número de apartamentos = número calculado no item 2.1, acima.

Potencial construtivo: $3.000 \times 2,4 = 7.200 \text{ m}^2$

$$\text{Equação: } 120 \times (1,15A) = 7.200 \rightarrow 138A = 7.200 \rightarrow A = 52,17 \text{ m}^2$$

Resultado: * Área útil máxima por apartamento = 52,17 m²



3. CÁLCULOS – ZPR-2

3.1. Plano Diretor Vigente

Parâmetros:

* CA = 4

* DD = 800 hab/há

Número máximo de apartamentos: $(3.000 \div 10.000) \times 800 \div 4 = 60$ unidades

Potencial construtivo: $3.000 \times 4 = 12.000 \text{ m}^2$

Equação: $60 \times (1,15A) = 12.000 \rightarrow 69A = 12.000 \rightarrow A = 173,91 \text{ m}^2$

Resultado: * Área útil máxima por apartamento = **173,91 m²**

3.2. Plano Diretor Proposto – Sem Outorga

Parâmetros:

* CA = 1,6

* DD = 800 hab/há

* Número de apartamentos = número calculado no item 3.1, acima.

Potencial construtivo: $3.000 \times 1,6 = 4.800 \text{ m}^2$

Equação: $60 \times (1,15A) = 4.800 \rightarrow 69A = 4.800 \rightarrow A = 69,56 \text{ m}^2$

Resultado: * Área útil máxima por apartamento = **69,56 m²**

3.3. Plano Diretor Proposto – Com Outorga

Parâmetros:

* CA = 2,4

* DD = 800 hab/há

* Número de apartamentos = número calculado no item 3.1, acima.

Potencial construtivo:

$3.000 \times 2,4 = 7.200 \text{ m}^2$

Equação:

$60 \times (1,15A) = 7.200 \rightarrow 69A = 7.200 \rightarrow A = 104,35 \text{ m}^2$



Resultado: * Área útil máxima por apartamento = 104,35 m²

4. CÁLCULOS – ZPR-3

4.1. Plano Diretor Vigente

Parâmetros:

* CA = 4

* DD = 600 hab/há

* Número de apartamentos = número calculado no item 4.1, acima.

Número máximo de apartamentos: $(3.000 \div 10.000) \times 600 \div 4 = 45$ unidades

Potencial construtivo: $3.000 \times 4 = 12.000$ m²

Equação: $45 \times (1,15A) = 12.000 \rightarrow 51,75A = 12.000 \rightarrow A = 231,88$ m²

Resultado: * Área útil máxima por apartamento = 231,88 m²

4.2. Plano Diretor Proposto

Parâmetros:

* CA = 1,6

* Sem possibilidade de outorga

* DD = 600 hab/há

* Número de apartamentos = número calculado no item 4.1, acima.

Potencial construtivo: $3.000 \times 1,6 = 4.800$ m²

Equação: $45 \times (1,15A) = 4.800 \rightarrow 51,75A = 4.800 \rightarrow A = 92,75$ m²

Resultado: * Área útil máxima por apartamento = 92,75 m²

5. CONCLUSÃO TÉCNICA

Os cálculos demonstram que a proposta do novo Plano Diretor reduz substancialmente o potencial construtivo dos terrenos localizados fora da região central da cidade, especialmente em razão da redução dos coeficientes de aproveitamento.

Embora as densidades demográficas permaneçam elevadas, a diminuição do CA reduz significativamente a área útil possível das unidades habitacionais, comprometendo:

* a viabilidade econômica dos empreendimentos;



- * a flexibilidade projetual;
- * a adequação dos produtos imobiliários às demandas de mercado;
- * e o aproveitamento racional dos terrenos urbanos.

Os exemplos apresentados evidenciam que, para manter a mesma densidade populacional prevista no Plano Diretor vigente, os empreendimentos passam a depender de unidades significativamente menores, muitas vezes incompatíveis com o perfil urbanístico e mercadológico das respectivas regiões da cidade.

Dessa forma, conclui-se que os parâmetros propostos poderão resultar em redução da atratividade econômica para novos empreendimentos imobiliários, especialmente nas regiões não centrais do município, com potencial impacto negativo sobre o desenvolvimento urbano equilibrado da cidade.



Figura 5: Documento “2026-05-21 - email - ACIL anexo 04” do requerente Rodolfo de Lucente Filho, da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL).

CONSIDERAÇÕES SOBRE O ANEXO 22 – CATEGORIA: “KITNET/STUDIO, LOFT, MORADIA ESTUDANTIL E FLAT/APART-HOTEL”, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE ATÉ 40 M²

A exigência prevista no Anexo 22 do Plano Diretor, para a categoria em epígrafe, merece revisão técnica, especialmente no que se refere à OBRIGATORIEDADE cumulativa de:

- * 1 (uma) vaga de carga e descarga;
- * 1 (uma) vaga de embarque e desembarque;
- * além de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 2 (duas) unidades habitacionais.

Embora a intenção da norma seja garantir adequado funcionamento operacional dos empreendimentos, a aplicação desses parâmetros, da forma proposta, acaba tornando praticamente inexecutável a implantação de empreendimentos compactos voltados à moradia estudantil, especialmente em regiões como o bairro Cidade Universitária.

Os empreendimentos dessa natureza possuem características urbanísticas e operacionais bastante específicas, distintas dos empreendimentos residenciais tradicionais.

Trata-se, em sua grande maioria, de:

- * edificações implantadas em terrenos urbanos de pequenas dimensões;
- * unidades compactas destinadas predominantemente a estudantes;
- * público com baixa taxa de motorização individual;
- * elevada utilização de deslocamentos a pé, bicicletas, motocicletas, transporte coletivo e aplicativos de transporte;
- * além de reduzida demanda efetiva por operações permanentes de carga e descarga.

Na prática, a exigência simultânea de vagas de estacionamento, embarque/desembarque e área específica para carga e descarga acaba consumindo parcela excessiva da área térrea dos empreendimentos.

Importante destacar que a vaga de carga e descarga prevista exige área aproximada de 30 m² (3 m x 10 m), o que representa impacto extremamente significativo em terrenos pequenos, típicos dos empreendimentos voltados à moradia estudantil.

Em muitos casos, a exigência:

- * inviabiliza a implantação do edifício;
- * reduz drasticamente a quantidade de unidades habitacionais;
- * compromete a eficiência arquitetônica do projeto;
- * aumenta excessivamente o custo por unidade; e
- * impede o adequado aproveitamento dos terrenos urbanos próximos às universidades.

Além disso, a dinâmica operacional desses empreendimentos não justifica exigências equivalentes às aplicadas a usos comerciais de maior intensidade logística.



Empreendimentos estudantis possuem baixa demanda simultânea por carga e descarga, normalmente limitada a mudanças esporádicas em períodos específicos do ano letivo, não havendo fluxo operacional contínuo que justifique reserva permanente de área exclusiva para essa finalidade.

Da mesma forma, a exigência de área específica de embarque e desembarque mostra-se excessiva em empreendimentos de pequeno porte, especialmente em vias locais de baixo fluxo, nas quais tais operações já ocorrem naturalmente de forma rápida e transitória.

Importante destacar que os empreendimentos compactos voltados a estudantes desempenham relevante função urbana e social, pois:

- * ampliam a oferta habitacional próxima às instituições de ensino;
- * reduzem deslocamentos urbanos;
- * incentivam mobilidade não motorizada;
- * contribuem para ocupação racional de áreas urbanas consolidadas; e
- * promovem adensamento compatível com regiões universitárias.

Nesse contexto, a manutenção integral das exigências atualmente previstas no Anexo 22 poderá inviabilizar economicamente novos empreendimentos compactos voltados à moradia estudantil, especialmente em regiões próximas às universidades, onde predominam terrenos de pequenas dimensões e projetos de menor porte.

Dessa forma, recomenda-se a revisão dos parâmetros aplicáveis à categoria “Kitnet/Studio, Loft, Moradia Estudantil e Flat/Apart-Hotel” com até 40 m², mediante subdivisão da categoria em dois grupos distintos, considerando as características urbanísticas e operacionais específicas de cada tipologia.

Sugere-se que:

- * os empreendimentos com até 2 (dois) pavimentos, tipicamente destinados à moradia estudantil de pequeno porte, fiquem dispensados da exigência de vagas específicas para carga e descarga e embarque/desembarque, permanecendo apenas os parâmetros mínimos relacionados às vagas de veículos, uma para cada duas unidades, caso entendidos necessários; e
- * os empreendimentos com mais de 2 (dois) pavimentos permaneçam sujeitos às exigências de vagas de carga e descarga, embarque/desembarque e às vagas de veículos, uma para cada duas unidades, em razão do maior porte.

Tal diferenciação permitiria maior proporcionalidade urbanística e adequação normativa à realidade dos empreendimentos de pequeno porte voltados a estudantes, evitando que exigências operacionais incompatíveis com sua escala acabem inviabilizando sua implantação.



Além disso, a proposta preserva o controle urbanístico para empreendimentos de maior porte, ao mesmo tempo em que estimula a ampliação da oferta de moradia estudantil em regiões universitárias, favorecendo:

- * a ocupação racional da infraestrutura urbana existente;
- * a redução de deslocamentos;
- * o incentivo à mobilidade sustentável; e
- * o desenvolvimento urbano equilibrado do município.



Figura 6: Documento “2026-05-21 - email - ACIL anexo 05” do requerente Rodolfo de Lucente Filho, da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL).

CONSIDERAÇÕES SOBRE O ANEXO 22 – CATEGORIA: “EDUCAÇÃO DE ENSINO SUPERIOR E EXTENSÃO, ESCOLA TÉCNICA PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA”

A exigência prevista no Anexo 22 do Plano Diretor, relativa à categoria em epígrafe, estabelecendo a obrigatoriedade de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50 m² de área construída, merece revisão técnica, diante das profundas mudanças ocorridas nos padrões contemporâneos de mobilidade urbana.

Tal parâmetro aparenta estar baseado em uma lógica urbanística ultrapassada, concebida em período no qual o deslocamento individual por automóvel particular representava praticamente a única alternativa relevante de acesso às instituições de ensino.

Atualmente, a realidade urbana é substancialmente distinta.

Os usuários de instituições de ensino superior e técnico — especialmente estudantes — utilizam, de forma cada vez mais intensa:

- * transporte por aplicativos;
- * motocicletas;
- * bicicletas;
- * transporte coletivo;
- * caronas compartilhadas;
- * micromobilidade urbana;
- * além de deslocamentos a pé em regiões centrais e adensadas.

Além disso, trata-se de um público com perfil etário e socioeconômico significativamente diferente daquele tradicionalmente associado a empreendimentos corporativos ou comerciais de alta demanda veicular.

A imposição de elevada quantidade mínima de vagas acaba produzindo efeitos urbanísticos e econômicos negativos, tais como:

- * aumento excessivo do custo de implantação das instituições de ensino;
- * encarecimento indireto das mensalidades e serviços educacionais;
- * estímulo desnecessário ao uso do automóvel particular;
- * impermeabilização excessiva do solo;
- * ampliação de áreas destinadas exclusivamente a estacionamento em detrimento de áreas acadêmicas e de convivência; e
- * dificuldade de adaptação e reutilização de imóveis urbanos existentes para fins educacionais.

Em muitos casos, especialmente em áreas centrais ou consolidadas, a exigência de estacionamento acaba se tornando um fator impeditivo para implantação de novos estabelecimentos de ensino, mesmo em locais servidos por infraestrutura urbana consolidada e transporte público.



Importante destacar que as diretrizes urbanísticas contemporâneas, adotadas em diversas cidades brasileiras e internacionais, vêm justamente caminhando no sentido oposto, reduzindo exigências mínimas de vagas de estacionamento como forma de:

- * incentivar mobilidade sustentável;
- * reduzir dependência do automóvel;
- * promover adensamento urbano racional;
- * e estimular ocupação mais eficiente da infraestrutura existente.

Nesse contexto, a exigência de 1 vaga para cada 50 m² de área construída mostra-se desproporcional à demanda real atualmente observada nas instituições de ensino superior, técnico e tecnológico.

Dessa forma, recomenda-se a revisão do parâmetro previsto no Anexo 22, com adoção de critérios mais compatíveis com a realidade contemporânea da mobilidade urbana e com o efetivo perfil de utilização dessas instituições, igualando ao parâmetro de 1 vaga para cada 100 m² de área construída, utilizada na Categoria: "Creche, Maternal, Pré-escola, Escola de Ensino Fundamental e Ensino Médio, Escola Técnica nível Médio, Cursos preparatórios, permitindo maior flexibilidade urbanística e viabilidade para implantação de novos empreendimentos educacionais no município.



Figura 7: Documento “2026-05-21 - email - Pensando Limeira - anexo” do requerente Reginaldo Vieira (Pensando Limeira).

CONSIDERANDO 2.1 Fundamento legal do Grupo Colegiado

A partir da leitura das do Decreto no 253, de 26 de setembro de 2025, que institui o Grupo Colegiado de Acompanhamento do Processo de Revisão do Plano Diretor de Limeira

(GC), é possível sintetizar os principais conteúdos do ato de criação e do Regimento Interno.

O Decreto no 253/2025 fundamenta-se expressamente na Lei Federal no 10.257/2001 –

Estatuto da Cidade, reconhecendo a revisão do Plano Diretor como instrumento central da

política urbana municipal e como um processo que exige coordenação institucional, integração

intersetorial e ampla participação social. O ato também reconhece que o processo de revisão

do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Limeira encontra-se em curso desde

julho de 2024, demandando uma instância específica de governança para sua condução

estratégica.

Assim, o Decreto cria formalmente o Grupo Colegiado e, de forma indissociável, aprova o seu Regimento Interno como Anexo Único, conferindo-lhe base normativa clara e detalhada

para atuação.

O Regimento define o Grupo Colegiado como órgão colegiado, temporário, de caráter estratégico, consultivo, deliberativo e de integração, com a finalidade de coordenar, monitorar

e articular os diversos atores envolvidos na revisão do Plano Diretor Participativo de Limeira.

O GC é explicitamente qualificado como instância superior de governança do processo de

revisão, responsável por assegurar a:



- Coerência das propostas técnicas;
- Efetividade da participação social;
- Conformidade do processo com os princípios do estatuto da cidade.

Sua atuação se dá de forma articulada com a Equipe Técnica Municipal (ETM), o COMPLAN, a Comissão de Acompanhamento (CA) e o Poder Legislativo, evitando sobreposições e lacunas institucionais no processo decisório.

O Regimento atribui ao Grupo Colegiado um conjunto amplo de competências estratégicas e operacionais, entre as quais se destacam:

- Estabelecer diretrizes estratégicas e metodológicas gerais para a revisão do Plano Diretor;
- Coordenar e harmonizar os trabalhos desenvolvidos pelas instâncias técnicas e participativas;
- Acompanhar, avaliar e corrigir o andamento das etapas do processo;

18

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LIMEIRA 2024 - 2034

TESE * Rua México, 1194 * CEP 82520-190 * Curitiba * PR * Tel.: 55 (041) 3024.6633

- Analisar, referendar e validar propostas e minutas elaboradas pela consultoria e pela ETM;
- Orientar e garantir os mecanismos de participação social;
- Acompanhar a tramitação legislativa dos projetos de lei decorrentes da revisão;
- Aprovar o relatório final do processo;
- Deliberar sobre casos omissos ou dúvidas não atribuídas a outras instâncias.

Conforme define o Regimento, o Grupo Colegiado é composto por representantes do:

- COMPLAN;
- Equipe Técnica Municipal (ETM);



- Comissão de Acompanhamento (CA);
- Poder Legislativo Municipal.

O funcionamento do GC prevê reuniões ordinárias, no mínimo mensais, e extraordinárias quando necessário; convocação formal com pauta detalhada e documentação

de apoio; possibilidade de reuniões presenciais ou remotas; e o registro sistemático das

deliberações em atas públicas, garantindo transparência e rastreabilidade do processo decisório.

O Regimento estabelece um fluxo estruturado de aprovação interna das propostas e minutas do Plano Diretor, no qual o Grupo Colegiado exerce papel central. Após a apresentação das minutas preliminares pela ETM e pela consultoria, o GC realiza análise

técnica, promove a consolidação de contribuições, resolve divergências e procede à aprovação interna formal das propostas, habilitando-as para a audiência pública final e posterior tramitação legislativa.

2.1.1 Poder deliberativo do Grupo Colegiado

O Decreto e, sobretudo, o Regimento Interno são explícitos ao atribuir poder deliberativo efetivo ao Grupo Colegiado. Segundo esses documentos, o GC:

- Delibera por votação, com decisões tomadas por maioria simples;
- Possui voto de qualidade da presidência em caso de empate;
- Decide soberanamente sobre dúvidas, lacunas e casos omissos do regimento;
- Tem prerrogativa de tomar decisões finais quanto à forma e ao conteúdo das propostas a serem aprovadas internamente;
- Aprova formalmente as minutas e relatórios que seguem para audiência pública e para o Poder Legislativo.

Assim, o Grupo Colegiado não se limita a função consultiva ou de acompanhamento, mas constitui-se como instância decisória central da governança do processo de revisão do

Plano Diretor, com capacidade normativa interna e influência direta sobre o conteúdo final das

propostas que serão submetidas à deliberação social e legislativa.



QUESTIONANDO:

Quadro 4:

Lote mínimo de 150m², 125m² causaria prejuízo urbano/econômico/segurança

Fachada ativa: definir qual o critério/parâmetros de fachada ativa que será utilizado

Na ZC2 garantir ZC 6 por estar dentro do quadrilátero “anel viário”

Parcelamento: Permitir aumento para 360.000m² com contrapartidas para a cidade, perímetro com permeabilidade visual (mínimo de 60%) ou o loteamento fechado ser envolto por imóveis com acesso por via pública. Beneficiando as empresas loteadoras, mercado imobiliário e o urbanismo da cidade. Modelo próximo aos critérios britânicos.

Retirar remoção de direito de preempção da ZRA, é um direito federal para o município



DA MINUTA:

Art. 2: Embora a lei tenha esse objetivo, o material apresentado não tem a essência que diz garantir o artigo;

Art.6

II: idem art2

III: participação é genérico, seria inovador apresentar participação majoritária da população, sendo que é garantido que os representantes do poder público podem garantir presença integral em todas reuniões/horários/dias enquanto que a população civil por participar voluntariamente raramente tem participação integral. Resultando em evidente desequilíbrio quantitativo de votos. Uma opção seria fazer

V: o material proposto é contraditório ao dizer desenvolvimento sustentável ao passo que orienta o crescimento horizontal da cidade e não apresenta visão macrourbana coerente

Art.7

I: Limeira possui alto valor do terreno urbano no mercado imobiliário, repetindo o plano diretor anterior com mudanças que podem intensificar o encarecimento da terra urbana.

II idem art 6 (III)

IV idem art7 (I)

V: transporte é citado genericamente, sendo que não há inovação nenhuma na proposta de trânsito, na capacidade e qualidade do transporte público, e nem no particular.

VI: as ferramentas urbanas para a execução deste tópico devem ser incorporadas a lei

XIV: A área dos Pires é sensível à urbanização, gerando risco de abastecimento, esgoto e meio ambiente para toda a cidade.

XV: Neste plano diretos temos 344 artigos, evidencia que não foi simplificada a lei, tendo aumentado em relação ao plano vigente;

Art.8

I: há nas propostas pontos contraditórios com este inciso

II: habitação digna, especialmente HIS, está com alta demanda



VI: seria importante indicar/destacas pontos mínimos como exemplo e meta para o início da gestão de planejamento, atualmente a Prefeitura não conta com equipe/departamento para esta atividade;

Art11:

IV: pouco abordado contexto e participação metropolitana

VIII: todos os parâmetros de contrapartida de médios/grandes empreendimentos devem ser público quanto a metodologia do exigido pelo poder público, atualmente é tratado de maneira particular e muito confundido com más práticas de gestão pública. Sendo sugestão a criação de fundo exclusivo para recursos captados por segmento para aplicação coerente.

Art17: é o mínimo a ser colocado, poderia ser mais enriquecido para melhor realização/participação

Art23:

II: o adensamento da região central (centro I e II) não tem efeito compensatório pela expansão pelos novos critérios urbanísticos desta lei;

Art24:

I: f: seria importante indicar/destacas pontos mínimos como exemplo e meta para o início, atualmente a Prefeitura não conta com

g: incorporar todos os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade

III: sempre voltadas para o acesso público, evitando enclausurar áreas vegetadas de app/ciliar/outras em áreas de acesso restrito;

VI: Desta forma inviabilizará empreendimentos individuais, sendo necessário atuação conjunto com o poder público para adequar a capacidade de infraestrutura, quando necessária.

XIII: é bom manter um regramento mínimo e máximo, sendo que devem ter margem de tolerância para evitar “travar” empreendimentos por pequenos e eventuais detalhes.

XVI: desenvolver materiais pedagógicos que incentivam a população a entender, usar e cuidar destes espaços

XX: contraditório com as reformas para região central, será investimento público duplo com resultado incerto e divergente

XXV: Importante atividade conjunta, sendo poder público orientativo e investimento particular para qualificação do endereço. Pela importância do endereço e pelo poder financeiro do setor, é produtivo que façam o investimento para atender o resultado



“estético/funcional” que desejam com avaliação do poder público sobre os efeitos da proposta.

XXVIII: revitalização sem critério de projeto/construtivos torna a cidade um “remendo”, a ideia é boa e precisa ser feita com qualidade;

XXIX: Sim, prazo para quando?

XXX: Regulamentação de estacionamento é contraditório com adensamento, é importante validar qual é o ato mais importante para a cidade, criar mais vagas para carros ou espaço para pessoas. Ponto essencial para otimização do recurso público, economia, mercado imobiliário, sustentabilidade e outros.

ART27: Contraditório com o Plano de mobilidade aprovado, vigente e sem questionamentos em relação ao modelo padrão de transporte individualizado.

Art28: O Plano Diretor precisa se adequa ao plano de mobilidade ou o inverso? Precisa primeiro ter a clareza objetiva disto. A cidade enfrente problemas de trânsito notáveis que não tem atenção dedicada para solução.

Sugestão: essencial o plano de mobilidade abordar marginais das rodoviais que estão inseridas no contexto urbano de Limeira.

Art29: III: seria interessante se estivesse de acordo com as propostas de adensamento desta lei, o cenário atual de transporte e adensamento é contraditório.

IX: ponto contraditório com o adensamento, uma vez que conforme são feitos mais estacionamentos particulares, menos espaços dedicados para ocupação útil ficará disponível.

XII: urgente um fluxo de trânsito decente para o terminal rodoviário inter e intraurbano.

XIV: adicionar que seja feito também a partir de estudos anteriores que estão “inativos”

XXVI: definir o que é área calma;

XXVII: insistir nesta pauta, pois o custo/eficiência do transporte público de Limeira é muito ruim.

XXX: sim, e alterar linhas que são notavelmente ruins para o fluxo do ônibus para opções melhores.

XLI: importante ponto, mas na Prefeitura não existe documentos de referência para padrões mínimos para espaços públicos/públicos abertos.



Art32:

Sugestão: elaborar e tornar público lista de imóveis tombados com seus graus de tombamentos com o fim de ser utilizado este “mapa” para finalidade turística/cultural quando possível. Informações deste tipo são de interesse da sociedade limeirense.

XII: incluir praça da boa morte, mantendo o direito privado da edificação Igreja da boa morte.

Art49: Definir a diretriz, conceito e ações básicas, maiores detalhes executivos transferir para o código de obra

Art50 Definir a diretriz, conceito e ações básicas, maiores detalhes executivos transferir para o código de obra

Art 55 Definir a diretriz, conceito e ações básicas, maiores detalhes executivos transferir para o código de obra

VII: comprovada a viabilidade econômica considerando a instalação, manutenção, serviço e tempo, tornar obrigatória rede subterrânea em todas áreas/projetos novas na cidade.

Art64:

IV: Sugestão: a oferta e integração do HIS (habitação de interesse social) pode ser fortalecida significativamente quando atrelado a unidades em empreendimentos particulares.

VIII: propor pode causar conflito com quem oferta o projeto, seria melhor substituir por avaliar/incentivar.

Art86:

I: ampliar rede passa por aumentar quantidade de pontos, potência, tipo de luz para manutenção, altura dos postes;

II: sugestão em novos loteamentos tornar obrigatório um ponto 360 para cada esquina.

Art94

I: adicionar patrimônio da paisagem também;

VIII: respeitando as matrículas com área de gleba originais até a data de aprovação desta lei;

IX: sugestão para tornar evidente que crimes ambientais são flagrantes para sempre



Art98:

Inciso3: Condicionar à bacia e a matrícula original do imóvel

Art101: II: remover item, ou condicionar a TAC para manutenção de área rural

Art102: Zoneamento segregado como está proposto é uma maneira antiga e que vem sendo reformulada por propostas mais inovadoras. A cidade quer reafirmar posição tradicional ou inovadora?

Art105:

I: incentivar retrofit como? Seria melhor só definir qual é a área e os objetivos sem vincular detalhes;

II: idem, manter apenas o essencial que é objetivo e definição do conceito

Inciso 1: substituir itens do a ao e por instrumentos urbanísticos do estatuto da cidade;

IV: manter usos incômodos, sabendo que precisa ser reavaliado os critérios por inibirem inúmeras atividades comerciais.

VI: substituir promovendo por propiciando

Art106:

I: substituir exclusivamente por predominantemente

II substituir estritamente por predominantemente

Art107:

I: b: área com critérios mais altos de incomodidade

I: c: área com critérios mais altos de incomodidade

I: e: deveria ser em todas as áreas, exceto industriais.

Art138:

VI: remover este item, não tem necessidade porque área em subsolo é "forçado" a ser áreas não habitáveis. Pode inclusive inviabilizar empreendimentos por fixar uma regra numérica genérica o x2.

Sugestão para VII: área de escadas/elevadores também não serão considerados no cálculo para efeito de CA.

Art139:

I: Remover essa condição, o tamanho destes elementos deve ser proporcional ao empreendimento e a NBRs.



III: Remover item

IV: Não tem motivo para determinar a posição da guarita

Art140:

III: Remover essa condição, o tamanho destes elementos deve ser proporcional ao empreendimento e a NBRs.

IV: remover este item

Art145: Ideia de difícil fiscalização, desincentiva a melhoria dos imóveis da região central

Art 146: Mais um item contraditório entre espaço útil particular e mobilidade, sugestão é remover este item para construções que sejam menores do que 400m² para qualquer uso, exceto industrial.

II: respeitando a porcentagem definida, com definição do número inteiro arredondado para baixo.

IX: O rebaixamento da guia deve ser direcionado o mínimo e não o máximo, uma vez que não prejudica a cidade o rebaixamento da guia. Sendo possível ao invés de rebaixar, criar desnível para acesso desde que garantido a captação de água pluvial.

XII: Em caso de divergência precisa ter uma solução intermediária para não impedir empreendimentos por matéria "não edificante". Se o imóvel tem testada que cabe dois veículos estacionados na via pública, o imóvel podendo rebaixar a guia inteira, deverá garantir duas vagas do estacionamento para estacionamento de "não clientes"

XII: No caso de locação, o imóvel que cede as vagas pode ofertar 130% das vagas restantes, sob consulta com o proprietário do imóvel e atestado se as vagas estão ou não sendo necessárias.

Art 157: Deve ser estendido para outras áreas também.

Art 161: fundamentar porque desta data

Art165:

Inciso 1: Substituir não residencial por comercial apenas para respeitar o conceito de fachada ativa. Fachada ativa é aplicado para empreendimentos verticalizadas, construções de apenas dois pavimentos.

Inciso2: precisa demilitar critérios mais específicos

Art 167: Inciso 1: Certo, desde que o estabelecimento comercial esteja sendo utilizado e com valor de mercado compatível com a área.



Art174: Loteamentos habitacionais fechados devem possuir permeabilidade visual de 60% no mínimo ou ser circundado por imóveis nas laterais que não sejam a face da entrada principal do loteamento. Objetivo é ocupar melhor a cidade, impacto positivo na segurança pública, na mobilidade, valores imobiliários e integração.

inciso1: Primeiro momento válido apenas para imóveis dentro do polígono anel viário. Após esgotado os imóveis assim, o benefício vigora para toda a cidade. Incentivando a ocupação de áreas centrais primeiramente.

Inciso2: Desde que estejam próximo do imóvel de origem e sejam a forma preferencial de doação, sugestão de até 500m.

Art188: Incentivar habitação desta maneira é conflitante com a otimização do espaço público, custo imobiliário e adensamento proposto por esta lei.

Art204: É urgente que os processos tenham prazos mais céleres e apliquem alguma margem de tolerância para pequenas diferenças que as vezes travam empreendimentos.

Art233: Inciso3: Incentivar habitação desta maneira é conflitante com a otimização do espaço público, custo imobiliário e adensamento proposto por esta lei.



Figura 8: Documento “2026-05-21 - email - Livia Lazaneo” da requerente Livia Lazaneo (IABsp).

####SPAM#### **Área máxima fechada e lotes externos**

21/05/2026 08:19

De: "Livia Lazaneo" <[REDACTED]>

Para: planodiretor@limeira.sp.gov.br

Bom dia,

Como representante do Grupo Colegiado venho apresentar uma questão fundamental a ser colocada ainda nesta etapa na Revisão do Plano Diretor, inclusive quanto à forma como foi conduzida.

Trata-se do exposto no Quadro 4:
Compatibilização das propostas de Parâmetros Urbanísticos;
Parcelamento (área máxima fechada)

A área máxima fechada permitida atualmente (100mil m²), cujas dimensões foram mantidas pela Empresa Tese, teve a sua dimensão multiplicada por 3,6 pelo Grupo Colegiado.

A "justificativa" para tal baseou-se tão somente na distância máxima entre vias arteriais, 600m, não sendo considerados aspectos de segurança do pedestre (externo), percursos máximos permitidos até ele chegar em outra via, relação entre estas áreas fechadas e seu entorno (e com a cidade!), dentre outros.

Esta alteração contribui significativamente para a transformação de uma cidade que, em nome de uma suposta segurança para quem está dentro, fica cada vez mais segregada sócio-espacialmente e privilegia cada vez mais o automóvel e o status em detrimento da qualidade de vida da população como um todo. Resumidamente, Limeira se tornará cada vez mais uma cidade feita cada carros e muros.

Para amenizar este estrago, foi feita, reiteradamente, a solicitação para que **lotes externos** fossem exigidos para o fechamento de grandes áreas, pelo menos em uma porcentagem do perímetro, como 50%, por exemplo. Apesar de não resolverem a enorme barreira formada por estes empreendimentos, eles ao menos podem trazer um pouco de vida ao seu redor e reduzir os prejuízos urbanísticos. Entretanto, embora este assunto tenha sido tratado como importante por muitas das pessoas presentes nas reuniões, não foi conduzido com a mesma importância de outros itens.

Na minuta apresentada este assunto é tratado nos Artigos 207:

Art 207. As diretrizes municipais fixarão para o imóvel a ser urbanizado e para o interessado nesse processo:
(...)

III- localização e conformação dos lotes externos de forma a manter o mínimo possível de muros de fechamento no alinhamento com as vias públicas, nos casos previstos no artigo 176. Entretanto, está redigido de forma vaga (qual é o mínimo possível de muros?) e sem possibilidade de aplicação, uma vez que, não sendo explicitados parâmetros, os servidores públicos municipais ficam proibidos de exigir este item, sob a acusação de estarem "inventando coisa, pedindo algo fora da lei".

Assim, uma vez que estes parâmetros ainda não foram definidos (e poderão sê-lo em lei específica posterior), sugiro:

- Manter no Plano Diretor a área máxima fechada da maneira como está atualmente (100mil m²);
- Constar no Plano Diretor que seu aumento estará condicionado à definição de Parâmetros para **Implantação de Lote Externo** (com, por exemplo, porcentagem do perímetro) feita posteriormente em Lei específica.

Atenciosamente,
Livia Lazaneo



Figura 9: Figura 10: Documento “2026-05-21 - email - Livia Lazaneo 02” da requerente Livia Lazaneo (IABsp).

####SPAM#### Distância máxima da malha urbana para novos empreendimentos

21/05/2026 21:35

De: "Livia Lazaneo" <[REDACTED]>

Para: planodiretor@limeira.sp.gov.br

Com relação à **distância máxima da malha urbana para novos empreendimentos**, em reunião realizada dia 11 de maio de 2026 a Secretária de Urbanismo informou que a Equipe Técnica Municipal alterou os 200m definidos pelo grupo colegiado para 500m.

Uma das justificativas seria que alguns vereadores já adiantaram que farão este aumento.

Ao ser questionada por mim se houve um estudo TÉCNICO do quanto isso impactaria de custo a mais ao município com serviços, por exemplo, de coleta de lixo e transporte público, a secretária informou que estas questões não foram analisadas.

Assim, **recomendo fortemente que sejam mantidos os 200m** e, se os vereadores quiserem alterar em etapa posterior, ficará registrado nos autos da revisão do Plano Diretor, e na história da cidade, que esta irresponsabilidade foi obra deles, e não do Grupo Colegiado.

Agradeço,
Atenciosamente,

Livia Lazaneo
Representante do IABsp



Figura 11: Figura 12: Figura 13: Documento "2026-05-21 - email - Livia Lazaneo 03" da requerente Livia Lazaneo (IABsp).

Re: #####SPAM##### Distância máxima da malha urbana para novos empreendimentos

25/05/2026 04:03

De: "Livia Lazaneo" <[REDACTED]>

Para: planodiretor@limeira.sp.gov.br

Cc: "Ana Cristina Ferreira Machado - URB - GAB" <ana.machado@limeira.sp.gov.br>

Solicito que meu e-mail e a resposta a ele sejam lidos em voz alta aos presentes durante reunião, bem como o trecho a seguir:

Informo que a resposta ao meu e-mail está equivocada, pois na etapa da votação a questão dos lotes externos estava bastante preliminar e FOI inserida na minuta, mas de maneira vaga e de impossível aplicação.

Então a questão é COMO um item foi transformado daqueles tópicos para o texto da lei.

Atenciosamente,
Livia Lazaneo
IABsp

Em sex., 22 de mai. de 2026 16:50, Urbanismo - Plano Diretor <planodiretor@limeira.sp.gov.br> escreveu:
Prezada, boa tarde.

Encaminho em anexo o ofício contendo manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo acerca das contribuições encaminhadas referentes à minuta de revisão do Plano Diretor Municipal.
Permaneço à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Luiz Paulo Domingos Mendes

Arquiteto

Secretaria Municipal de Planejamento Urbanismo

Departamento de Planejamento Territorial

(19) 3404-9741 - www.limeira.sp.gov.br

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

De: "Livia Lazaneo" <[REDACTED]>

Enviado: 21/05/2026 21:35

Para: planodiretor@limeira.sp.gov.br

Assunto: #####SPAM##### Distância máxima da malha urbana para novos empreendimentos

Com relação à **distância máxima da malha urbana para novos empreendimentos**, em reunião realizada dia 11 de maio de 2026 a Secretária de Urbanismo informou que a Equipe Técnica Municipal alterou os 200m definidos pelo grupo colegiado para 500m.

Uma das justificativas seria que alguns vereadores já adiantaram que farão este aumento.

Ao ser questionada por mim se houve um estudo TÉCNICO do quanto isso impactaria de custo a mais ao município com serviços, por exemplo, de coleta de lixo e transporte público, a secretária informou que estas questões não foram analisadas.

Assim, **recomendo fortemente que sejam mantidos os 200m** e, se os vereadores quiserem alterar em etapa posterior, ficará registrado nos autos da revisão do Plano Diretor, e na história da cidade, que esta irresponsabilidade foi obra deles, e não do Grupo Colegiado.

Agradeço,
Atenciosamente,

Livia Lazaneo
Representante do IABsp



Figura 14: Figura 15: Figura 16: Documento “2026-05-21 - email - Tiago Custodio” do requerente Tiago Bacarin Custódio, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento.

Apontamentos - Minuta - Plano Diretor

21/05/2026 16:20

De: "Tiago Bacarin Custódio - AMB" <tiago.custodio@limeira.sp.gov.br>

Para: "Luiz Paulo Domingos Mendes - URB - Deplan" <luiz.mendes@limeira.sp.gov.br>

Luiz,
Segue meus apontamentos quanto a minuta do projeto de lei do novo plano diretor territorial - ambiental do município:

PÁGINA 11 a 13

Verifica-se que a listagem nominal constante no Relatório não guarda estrita consonância com os atos oficiais de nomeação. Há manifesto desacordo entre os membros citados no trabalho e aqueles formalmente designados pelas Portarias vigentes para a Equipe Técnica Municipal (ETM), Comissão de Acompanhamento (CA) e Grupo Colegiado (GC).

Necessita-se, portanto, retificação do Relatório para fazer constar o nome de todos os membros da ETM, CA e GC, em perfeita simetria com os atos de nomeação.

PÁGINA 21

A coordenação dos atos não foram exercidas pela Equipe Técnica Municipal (ETM), mas sim, pelo Grupo Colegiado (GC).

PÁGINA 38

Art. 20 - *A Estratégia de Requalificação Ambiental tem como objetivo geral elevar a qualidade do ambiente urbano e rural mediante:*

IV- preservação e recomposição das APP em córregos canalizados, visando à requalificação futura e possível descanalização;

Esse item conflita com o texto do Art. 176 que preconiza:

Ficam estabelecidas faixas não edificáveis independentemente de qualquer processo de urbanização, destinada à Área de Preservação Permanente (APP), nos termos da legislação vigente, além de prever que:

I - As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, incluindo os canalizados a céu aberto e excluídos os efêmeros e canalizados nos trechos tamponados, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (...)

PÁGINA 42 e 43

Art. 24 - *A Estratégia de Reordenamento Territorial tem como diretrizes:*

h) definir zonas periurbanas, contíguas ao perímetro urbano, com diretrizes específicas quanto à infraestrutura exigida para implantação de empreendimentos, de forma a impedir que estas sejam caracterizadas como assentamentos precários, evitando interpretações equivocadas que estimulem assentamentos informais ou parcelamentos irregulares, orientando-se pela integração planejada às políticas de habitação de interesse social;

Ficou deliberado pelo Grupo Colegiado (GC) que não existirão áreas periurbanas.

===



i) restringir o parcelamento do solo no perímetro urbano em áreas não contíguas à mancha urbana consolidada e em áreas inadequadas;

Ficou deliberado que haverá um distanciamento máximo permitido entre a malha urbana e eventual novo loteamento, portanto, deve ser restringido apenas o parcelamento em distância maior daquela permitido pela legislação.

===

l) promover a adequação e o acompanhamento da densidade de ocupação desejada para cada zona do Município.

III - conservar os fundos de vale e os remanescentes de vegetação nativa inseridos nos perímetros urbanos, assim como incentivar a preservação e recomposição das APP em corpos hídricos canalizados, quando possível, com previsão de incentivos à transferência de potencial construtivo;

Esse item conflita com o texto do Art. 176 que preconiza:

Ficam estabelecidas faixas não edificáveis independentemente de qualquer processo de urbanização, destinada à Área de Preservação Permanente (APP), nos termos da legislação vigente, além de prever que:

I - As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, incluindo os canalizados a céu aberto e excluídos os efêmeros e canalizados nos trechos tamponados, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (...)

PÁGINA 44

XX- Fomentar a criação de centros de bairros através de incentivos financeiros e/ou legislativos;

Ficou deliberado pelo Grupo Colegiado (GC) que não existirão centros de bairros.

PÁGINAS 51 A 54

Art. 32 - São ações para o Patrimônio Cultural e Histórico:

XIX - revitalizar e expandir parques urbanos de valor simbólico e cultural, como o Parque Cidade e o Parque Jardim do Lago, assegurando integração com a paisagem cultural, com a educação patrimonial e com as práticas comunitárias de lazer;

Art. 33 - Ficam enquadrados como imóveis de interesse histórico e cultural: (...)

O artigo 33 cita diversos locais, entretanto, não cita o Parque da Cidade e Parque do Jardim do Lago, em contradição com o Art. 32, XIX.

===

Art. 34 - Ficam enquadrados como imóveis de interesse turístico:

VIII - Usina e Represa Tatu;

Não seria usina e represa Tabajara?



PÁGINA 60

Art. 47 - São ações dos Sistemas de Abastecimento de Água, Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário:

I - Definir meta de universalização que garanta o atendimento da população com água potável e com coleta e tratamento de esgotos em conformidade com a Lei Federal no 14.026/2020, ou a que vier a substituí-la, Marco Legal Regulatório do Saneamento Básico;

Ajuste de Texto: **I** - Definir meta de universalização que garanta o atendimento da população com água potável e com coleta e tratamento de esgotos em conformidade com a Lei Federal no 14.026/2020 - Marco Legal do Saneamento Básico, ou a que vier a substituí-la;

===

IV- Implantar medidas que visem a manutenção de perdas na rede de abastecimento de água em patamares baixos em comparação à média nacional, que atinjam as metas definidas pela Lei Federal no 14.026/2020, ou a que vier a substituí-la, Marco Legal Regulatório do Saneamento Básico;

Ajuste de Texto: **IV** - Implantar medidas que visem a manutenção de perdas na rede de abastecimento de água em patamares baixos em comparação à média nacional, que atinjam as metas definidas pela Lei Federal no 14.026/2020 - Marco Legal do Saneamento Básico, ou a que vier a substituí-la;

PÁGINA 66

Art. 61 - As políticas e demais ações setoriais de educação, saúde, cultura, turismo, esporte e lazer, e promoção social são ou serão objeto de planos e programas específicos, desenvolvidos pelas secretarias e autarquia competentes.

Ajuste de texto: **Art. 61** - As políticas e demais ações setoriais de educação, saúde, cultura, turismo, esporte e lazer, e promoção social são ou serão objeto de planos e programas específicos, desenvolvidos pelas secretarias competentes.

A autarquia CEPROSOM foi extinta.

PÁGINA 71

Art. 73 - São ações para a promoção da saúde:

I - Implantar unidades básicas de saúde (UBS) em áreas com atendimento dificultado, com prioridade para as seguintes regiões: Santa Eulália, Geada e Manacá;

As UBS do Santa Eulália e Geada já estão edificadas e em funcionamento.

PÁGINA 81 E 82

Art. 94 - A Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais, MZR- PM compreende área de preservação, proteção e recuperação de mananciais, com vistas ao abastecimento humano, compatibilizando-o com usos agropecuários e habitacionais, objetivando a sustentabilidade ambiental. Subdivide-se em duas macrozonas:

(...)

Parágrafo único: A Macrozona Rural de Proteção aos Mananciais, MZR - PM tem como diretrizes específicas:

(...)

VII - proibir todo o parcelamento do solo para fins urbanos;



E as ZRF que estão localizadas na MZR-PM? Ver também a compatibilidade com a Lei Complementar nº 222, de 15 de dezembro de 1999.

PÁGINA 105

Visando conferir harmonia sistêmica ao ordenamento jurídico local e garantir a plena eficácia dos institutos de regularização fundiária previstos neste diploma, sugere-se a modificação da redação do caput do Art. 176, nos seguintes termos:

"Art. 176 - Ficam estabelecidas faixas não edificáveis independentemente de qualquer processo de urbanização, destinadas à Área de Preservação Permanente (APP), nos termos da legislação federal vigente, ressalvadas as hipóteses de Regularização Fundiária Urbana (REURB), além de prever que: (...)"

A alteração proposta encontra estrito amparo na legislação federal de regência, especificamente no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012, com as alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017), que expressamente flexibilizou o regime das Áreas de Preservação Permanente para fins de interesse social e específico em núcleos urbanos informais consolidados.

Como cediço, os artigos 64 e 65 da referida lei nacional preceituam:

Na REURB-S (Interesse Social): A regularização fundiária em APPs é admitida mediante a aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica (Art. 64).

Na REURB-E (Interesse Específico): Desde que não constatadas áreas de risco, admite-se igualmente a regularização em APP por meio de projeto, na forma da lei específica (Art. 65).

Logo, salvo melhor juízo (s.m.j.), a manutenção da redação original do caput do Art. 176 criaria uma rigidez geométrica incompatível com o microsistema da REURB. Ao não prever a ressalva, a lei municipal poderia incorrer em antinomia interna, uma vez que há estudos em andamento para modificação de tal item na legislação específica municipal de regularização fundiária urbana, inviabilizando a consecução dos próprios objetivos socioambientais e urbanísticos do presente projeto de lei, quais sejam, a titulação e a recuperação ambiental de núcleos consolidados.

Portanto, a relativização expressa no texto legal é medida de rigor para garantir a segurança jurídica e a viabilidade dos procedimentos de regularização fundiária no Município.

PÁGINA 121

Art. 228 - *O Município cobrará, pelos serviços de fiscalização, a taxa de 2 % (dois por cento) dos valores das obras e serviços, orçados de acordo com cronograma físico-financeiro elaborado a partir de tabela oficial, aprovado pela Secretaria de Obras e Serviços Urbanos.*

Ajuste textual devido a indicação incorreta da secretaria: **Art. 228** - O Município cobrará, pelos serviços de fiscalização, a taxa de 2 % (dois por cento) dos valores das obras e serviços, orçados de acordo com cronograma físico-financeiro elaborado a partir de tabela oficial, aprovado pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

PÁGINA 145

Art. 343 - *Ficam revogadas as disposições em contrário ou que forem incompatíveis com esta Lei Complementar e, em especial e, em todos os seus termos, as Leis Complementares no 199/98 e no 212/99 e suas alterações, a Lei no 3615/03 e a Lei no 442/09 e suas alterações.*



Ajuste textual: **Art. 343** - Ficam revogadas as disposições em contrário ou que forem incompatíveis com esta Lei Complementar e, em especial e, em todos os seus termos, a Lei nº 442/09 e suas alterações.

Justifica-se a alteração considerando que as Leis Complementares nº 119/1998 e 212/1999 já estão revogadas e a Lei 3.615/2003 trata-se de Lei Ordinária que regulamenta a comercialização, armazenagem e transporte de água mineral e água natural no âmbito do Município de Limeira e dá outras providências, não havendo correlação com a temática do presente projeto de Lei.

Fico a disposição para esclarecimentos quanto ao apresentado.
Att.



ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Eng. Tiago Bacarin Custódio
Diretor de Saneamento
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento
Prefeitura Municipal de Limeira


Anexos:

- AttachedFile1.png




ANEXO 2: Respostas da Secretaria de Planejamento e Urbanismo às contribuições do Grupo Colegiado.

Figura 17: Resposta à contribuição de Rodolpho de Lucente Filho, da Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL).



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo



LIMEIRA
200 ANOS
BICENTENÁRIO 1826 - 2026

Limeira, 22 de maio de 2026.

Para: Rodolpho de Lucente Filho – ACIL
Assunto: RE: Encaminhamento da minuta da revisão do Plano Diretor Municipal

Prezado Rodolpho, boa tarde.

Agradeço o envio do e-mail e dos documentos encaminhados pela Associação Comercial e Industrial de Limeira (ACIL), bem como a atenção dedicada à análise da minuta de revisão do Plano Diretor Municipal.

Os apontamentos referentes às inconsistências materiais identificadas nos Artigos 166 e 302 foram recebidos pela equipe técnica e já estão sendo ajustados na consolidação do texto.

Em relação às demais considerações apresentadas — especialmente aquelas relacionadas aos Coeficientes de Aproveitamento e à Tabela de Vagas de Estacionamento constante do Anexo 22 — informamos que as contribuições serão devidamente registradas e avaliadas pela equipe técnica. Contudo, neste momento da consolidação da minuta, não serão promovidas alterações de caráter propositivo que impliquem revisão de parâmetros já debatidos e votados no âmbito do processo participativo do Grupo Colegiado.

Cabe ressaltar que os temas que compõem a atual minuta foram amplamente discutidos ao longo dos últimos meses pelo Grupo Colegiado, tendo as definições consolidadas sido construídas e deliberadas de forma democrática pelos representantes participantes.

A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo agradece a contribuição da ACIL e permanece à disposição para os esclarecimentos pertinentes.

Atenciosamente,

Ana Cristina Ferreira Machado
Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo

Prefeitura Municipal de Limeira | www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600
Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP



Figura 18: Resposta à contribuição de Lívia Lazaneo, IABsp.



Secretaria Municipal de
Planejamento e Urbanismo



Limeira, 22 de maio de 2026.

Para: Lívia Lazaneo - IABsp

Assunto: RE: Apontamentos sobre a Revisão do Plano Diretor

Prezada Lívia, boa tarde.

Acuso o recebimento dos e-mails encaminhados referentes às áreas máximas de parcelamento fechado e à distância máxima da malha urbana para novos empreendimentos.

Agradeço as contribuições apresentadas e as considerações técnicas encaminhadas pelo IABsp no contexto da revisão do Plano Diretor Municipal.

Os apontamentos realizados foram devidamente registrados e serão considerados pela equipe técnica no processo de consolidação da minuta. Contudo, considerando a etapa atual dos trabalhos, não serão promovidas alterações propositivas relacionadas a parâmetros já discutidos e deliberados no âmbito do Grupo Colegiado.

Especificamente quanto aos questionamentos referentes à ampliação dos parâmetros, esclarecemos que as respectivas justificativas técnicas já haviam sido apresentadas anteriormente por meio do material encaminhado junto à minuta e também discutidas no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Reforçamos ainda que os temas integrantes da revisão do Plano Diretor foram amplamente debatidos ao longo dos últimos meses junto ao Grupo Colegiado, tendo as definições constantes da minuta sido construídas e aprovadas mediante deliberação democrática dos representantes participantes.

A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo agradece a participação e as contribuições encaminhadas pelo IABsp.

Atenciosamente,

Ana Cristina Ferreira Machado
Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo

Prefeitura Municipal de Limeira | www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600
Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP



Figura 19: Resposta à contribuição de Reginaldo Vieira, Pensando Limeira.



Secretaria Municipal de
Planejamento e Urbanismo



Limeira, 22 de maio de 2026.

Para: Reginaldo Vieira - Pensando Limeira
Assunto: RE: apontamentos do grupo Pensando Limeira

Prezado Reginaldo, boa tarde.

Acuso o recebimento da sua mensagem e do documento contendo os apontamentos elaborados pelo grupo Pensando Limeira.

Agradeço a contribuição encaminhada e o tempo dedicado à análise detalhada da minuta de revisão do Plano Diretor Municipal.

As considerações apresentadas foram devidamente registradas e serão avaliadas pela equipe técnica no âmbito da consolidação dos trabalhos. Entretanto, considerando a atual etapa do processo, não serão incorporadas à minuta alterações de caráter propositivo relacionadas à revisão de parâmetros e diretrizes já debatidos e deliberados ao longo das reuniões do Grupo Colegiado.

Destacamos que os temas tratados durante a revisão do Plano Diretor foram amplamente discutidos nos últimos meses, em processo participativo conduzido junto ao Grupo Colegiado, cujas definições foram construídas e aprovadas de forma democrática pelos representantes envolvidos.

A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo agradece a participação e as contribuições apresentadas pelo grupo Pensando Limeira.

Atenciosamente,

Ana Cristina Ferreira Machado
Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo

Prefeitura Municipal de Limeira | www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600
Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP



Figura 20: Resposta à contribuição de Tiago Bacarin Custódio, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento.



ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Secretaria Municipal de
Planejamento e Urbanismo



Limeira, 22 de maio de 2026.

Para: Tiago Custódio

Assunto: RE: Apontamentos - Minuta - Plano Diretor

Prezado Tiago, bom dia.

Acuso o recebimento das suas considerações acerca da minuta do Projeto de Lei de revisão do Plano Diretor Municipal e agradeço pelo tempo dedicado e pelo cuidado técnico empregado na análise do documento.

As observações relacionadas a correções materiais, inconsistências textuais, atualização de nomenclaturas e adequações redacionais foram recebidas pela equipe técnica e já estão sendo consideradas na consolidação da minuta, por contribuírem diretamente para o aprimoramento técnico do texto legal nesta etapa final de revisão.

Agradecemos novamente pela contribuição encaminhada e pela atenção dedicada ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

Atenciosamente,

Ana Cristina Ferreira Machado
Secretária Municipal de Planejamento e Urbanismo

Prefeitura Municipal de Limeira | www.limeira.sp.gov.br | (19) 3404.9600
Edifício Prada | Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 | Centro | CEP: 13481-900 | Limeira/SP