

PREFEITURA
DE CAMPINAS

RESUMO

P E R Í M E T R O
U R B A N O E Z O N A
D E E X P A N S Ã O
U R B A N A

PÓS-EDITAL 2025

PRODUZIDO POR
RAQUEL MORAIS
VALDINEI CASTRO

CONHEÇA NOSSO TIME



Raquel Moraes
Analista Judiciário
TRF 3ª Região



Valdinei Castro
Arquiteto
Pref. de Campinas

Raquel Moraes

Arquiteta e Urbanista graduada pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), atuou na Prefeitura de Campinas junto à Secretaria Municipal de Finanças, na elaboração da Planta Genérica de Valores e avaliações imobiliárias para fins de cálculo do IPTU, e atualmente exerce o cargo de Analista Judiciário - Apoio Especializado Arquitetura na Seção de Projetos do Tribunal Regional Federal da 3ª Região (SP).

Valdinei Castro

Arquiteto e Urbanista graduado pela Universidade Estadual de Maringá (UEM), com Especialização em Mobilidade e Cidade Contemporânea pela Escola da Cidade (AEC/AU) e Mestrado em andamento pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Atua como Arquiteto na Prefeitura de Campinas junto à Secretaria Municipal de Habitação, na elaboração de projetos urbanísticos de Regularização Fundiária de Interesse Social.

Protegido pela **Lei Federal nº 9.610/1998**, que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

ATENÇÃO

VALORIZE O TRABALHO DE QUEM PRODUZIU ESTE CONTEÚDO!

Este material é para **uso exclusivamente seu**.

Portanto, não divulgue, compartilhe ou copie sem autorização.



**PROIBIDAS A REPRODUÇÃO E A
DISTRIBUIÇÃO NÃO AUTORIZADAS.**

Por Raquel Moraes e Valdinei Castro

SUMÁRIO

LEI COMPLEMENTAR
207 / 2018

ORIENTAÇÕES INICIAIS	01
SIGLAS	02
LC 207/2018	03
01. ATUALIZAÇÕES IMPORTANTES DA LEI	03
02. DISPOSIÇÕES GERAIS	03
03. DEMARCAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO	03
04. ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	04
05. DIRETRIZES GERAIS PARA ALTERAÇÃO DE USO RURAL PARA URBANO	05
Áreas com Restrições à Urbanização (ARUs)	05
Parâmetros de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo para a ZEU	05
Diretrizes e Áreas para Equipamentos Urbanos e Obras de Infraestrutura	06
Áreas de Habitação de Interesse Social	06
Diretrizes de Proteção do Meio Ambiente e Patrimônio Histórico/Cultural	07
Justa Distribuição de Ônus e Benefícios do Processo de Urbanização	09

ORIENTAÇÕES INICIAIS

01. EMENTA

PERÍMETRO URBANO E ZONA DE EXPANSÃO URBANA — Lei Complementar nº 207/2018 (Dispõe sobre a demarcação e ampliação do perímetro urbano e institui a Zona de Expansão Urbana) com as alterações da Lei Complementar nº 490/2024.

 [Acesse a lei clicando AQUI](#)

02. OBJETIVO DESTES MATERIAL

O principal objetivo deste material é apresentar a legislação de forma esquematizada e resumida, destacando os principais pontos de cobrança e eliminando qualquer informação que seja desnecessária para o seu estudo.

É importante ter noção da literalidade dos artigos, por isso, **recomendamos que o estudo deste resumo seja acompanhado da leitura da “lei seca”**, que nada mais é do que a própria lei.

Dessa forma, buscamos proporcionar um aprendizado eficaz e objetivo, permitindo um estudo focado nos pontos relevantes para a sua prova. Aproveite!

03. DÚVIDAS OU ERROS

Caso tenha dúvidas ou encontre algum erro no material, pedimos, por gentileza, que clique no botão abaixo e envie para nós.

 [FALE CONOSCO](#)

SIGLAS

APP	Área de Preservação Permanente
ARUs	Áreas com Restrições à Urbanização
Condepacc	Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas
EHIS	Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
Elups	Espaços Livres de Uso Público
EPUs	Equipamentos Públicos Urbanos
FMDU	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
LC	Lei Complementar
LPOUS	Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LC 208/2018)
OOAUS	Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo
PDE	Plano Diretor Estratégico (LC 189/2018)
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal 14.620/2023)
PMV	Plano Municipal do Verde (Decreto 9.167/2016)
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
S1, S2, S3, S4, S5 e S6	Sobrezoneamentos (de 1 a 6)
SAV-UC	Sistema de Áreas Verdes e Unidades de Conservação
SBNs	Soluções Baseadas na Natureza
SMPDU	Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
UFICs	Unidades Fiscais de Campinas
ZAE	Zoneamento de Atividade Econômica
ZEU	Zona de Expansão Urbana
ZM	Zoneamento Misto
ZR	Zoneamento Residencial

LC 207/2018

01. ATUALIZAÇÕES IMPORTANTES DA LEI

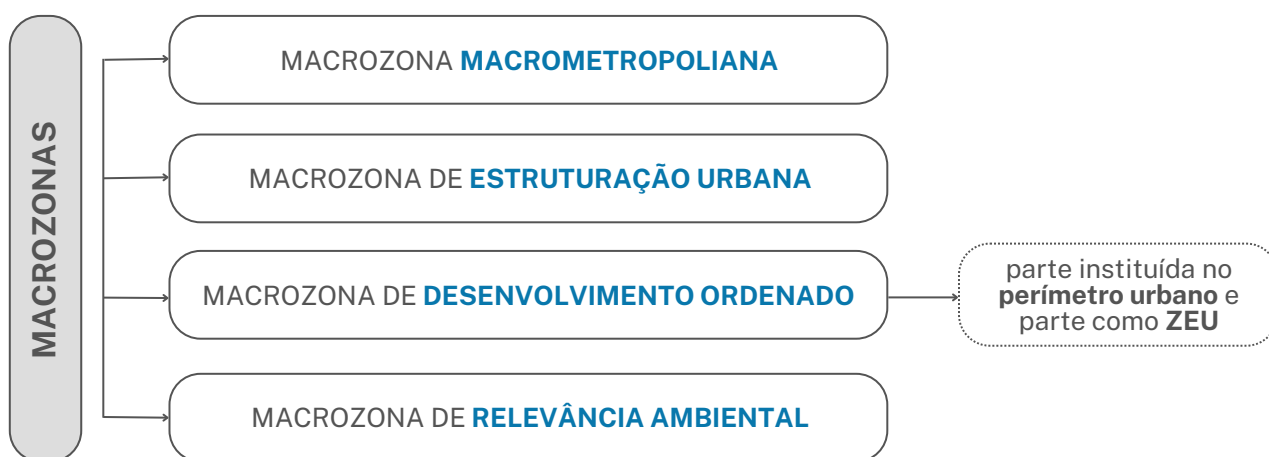
Errata - Anexos 1 ao 15:

 [Acesse clicando AQUI](#)

Atualização do Mapa Anexo 10 e acréscimo do Mapa Anexo 16 - LC 490/2024:

 [Acesse clicando AQUI](#)

02. DISPOSIÇÕES GERAIS



03. DEMARCAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO (ver Anexos 1, 2, 3 e 4)

Áreas acrescidas ao perímetro urbano (Ver Anexos 1, 2, 3 e 4)

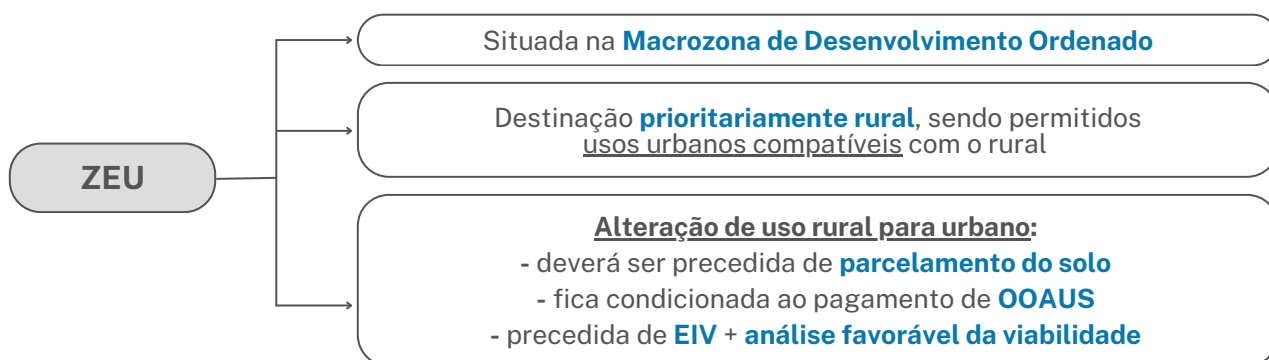
entre a Avenida John Boyd Dunlop, Rodovia dos Bandeirantes, Jardim Rossin, Cidade Satélite Íris, Chácara Cruzeiro do Sul e Jardim Santa Rosa

área contígua ao Polo Estratégico de Desenvolvimento - Unicamp/Ciatec II

entorno do Polo Estratégico de Desenvolvimento - Aeroporto Internacional de Viracopos

A **aprovação do parcelamento do solo** nessas três áreas fica condicionada ao pagamento da **OOAUS** e à elaboração de **EIV**!

04. ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)



Diretrizes para priorizar o uso rural

- Conciliar a agricultura com a preservação e recuperação do meio ambiente.
- Incentivar e capacitar os produtores rurais em tecnologias de produção agrícola e pecuária sustentáveis.
- Fomentar a agricultura familiar para contribuir com o atendimento das necessidades alimentares da população de Campinas.
- Desenvolver o potencial econômico das atividades existentes no espaço territorial rural.
- Buscar a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais.
- Aprimorar as condições de acesso às áreas rurais, para facilitar o transporte.
- Proteger os recursos hídricos para propiciar quantidade e qualidade de água para Campinas e para os municípios localizados à sua jusante.
- Fortalecer as atividades culturais e econômicas que preservem o patrimônio cultural e a preservação dos imóveis de interesse histórico, paisagístico, arquitetônico, ambiental e cultural.
- Conservar as APPs, planícies de inundação e maciços arbóreos relevantes.

Diretrizes para permitir usos urbanos de forma compatível e sustentável

- Controlar a ocupação urbana desordenada.
- Dar continuidade à malha urbana consolidada.
- Permitir a continuidade dos eixos estruturais de mobilidade urbana.
- Respeitar as diretrizes viárias previstas.
- Atender às demandas de saúde, educação, segurança pública, mobilidade urbana, abastecimento e esgotamento sanitário, drenagem, coleta de lixo e manutenção das áreas públicas.
- Preservar o patrimônio histórico, ambiental e cultural.
- Mitigar o impacto de empreendimentos urbanos em seu entorno.
- Respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo.
- Fomentar novas centralidades urbanas na estruturação da cidade, com incentivo a atividades econômicas, superando a dicotomia centro-periferia.
- Evitar deslocamentos pendulares diários e proporcionar qualidade de vida nas novas centralidades.

05. DIRETRIZES GERAIS PARA ALTERAÇÃO DE USO RURAL PARA URBANO

Áreas com Restrições à Urbanização (ARUs) (Ver Mapa Anexo 10)

**PARCELAMENTO DO SOLO
PARA FINS URBANOS
RESTRITO**
especialmente nos casos de:

- **Terrenos alagadiços** ou **sujeitos a inundações**, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento.
- **Movimentos gravitacionais de massa**, quando não for possível sua contenção.
- **Preservação ambiental e hidrologia.**
- **Declividade igual ou superior a 30%**, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.
- **Áreas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis**, até que ocorra sua correção.
- **Áreas aterradas com material nocivo à saúde pública**, até que ocorra sua correção.
- Demais restrições urbanísticas e ambientais previstas na legislação em vigor.

**PARCELAMENTO DO SOLO
PARA FINS URBANOS
PROIBIDO:**

- Não será permitido em áreas nas quais as **condições geológicas não aconselhem a edificação!**



Em que momento ocorre a identificação das restrições?

No ato do **cadastramento da gleba**, mediante apresentação de:
levantamento planialtimétrico cadastral e **demais elementos técnicos** necessários.

Parâmetros de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo para a ZEU (Ver Mapa Anexo 9)

SOBREZONEAMENTO

É o **zoneamento** cuja incidência dar-se-á no ato de **cadastramento das glebas** passíveis de urbanização e que atendam aos requisitos desta Lei.

- S1** Zoneamento Residencial - **ZR**.
- S2** Zoneamento Residencial - **ZR-B-BG**.
- S3** Zoneamento Misto - **ZM1**.
- S4** Zoneamento Misto - **ZM2**.
- S5** Zoneamento de Atividade Econômica - **ZA EA**.
- S6** Zoneamento de Atividade Econômica - **ZA EB**.

Diretrizes e Áreas para Equipamentos Urbanos e Obras de Infraestrutura

DIRETRIZES PARA A IMPLANTAÇÃO DE

infraestrutura urbana

equipamentos públicos e comunitários

- Continuidade à malha urbana consolidada.
- Continuidade dos eixos estruturais de mobilidade urbana.
- Respeitar as diretrizes viárias previstas, que poderão ser ajustadas ou complementadas a critério do Poder Executivo.
- Atender às demandas de saúde, educação, segurança pública, mobilidade urbana, abastecimento e esgotamento sanitário, drenagem, coleta de lixo e manutenção das áreas públicas.
- Fomentar novas centralidades urbanas.
- Preservar o patrimônio histórico, ambiental e cultural.
- Mitigar o impacto dos empreendimentos na urbanização do seu entorno.

Ficam instituídas as **AI**:

Áreas para Implantação de Infraestrutura, Sistema Viário, Equipamentos e Instalações Públicas, Urbanas e Sociais

(Ver Anexos 7, 8, 11, 12 e 13)

Poder Executivo poderá instituir novas áreas destinadas a **equipamentos urbanos e de infraestrutura**, a fim de adequá-las ao traçado urbanístico proposto.



Toda **solicitação para uso urbano** deverá ser precedida de consulta à SANASA (Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A) para elaboração de **estudo de viabilidade técnica** para água e esgotamento sanitário.

Havendo viabilidade para uso urbano

EMPREENDEDOR deve arcar com

execução das obras de infraestrutura e sua conexão com a malha urbana infraestruturada

execução das **medidas mitigadoras** do impacto do empreendimento

pagamento da **OOAUS**

Áreas de Habitação de Interesse Social

EHIS

EMPREENDEMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

onde o zoneamento permita **uso habitacional**, respeitadas, quanto à **verticalização**, as características da zona onde se localizam

parâmetros urbanísticos específicos

devem ser estabelecidos **usos não residenciais** em seus projetos

Diretrizes de Proteção do Meio Ambiente e do Patrimônio Histórico/Cultural (Ver Anexos 13, 14 e 15 e 16)

Meio Ambiente

Área Permeável na ZEU: **30%, 35% ou 40%** da área total da gleba parcelada, sendo considerados como **áreas permeáveis**:

Espaços Livres de Uso Público - Elups (áreas verdes e sistemas de lazer):

- **Elups**: mínimo **20%** da gleba.
- **Sistemas de lazer**: mínimo **5%**, com efetivo aproveitamento.

Equipamentos Públicos Urbanos - EPU permeáveis:

- **faixas de tratamento paisagístico**, exceto taludes com declividade **> 30%**.
- **lagos e espelhos d'água**.
- áreas permeáveis de **serviços administrativos** e **faixas de domínio**.
- porções de áreas institucionais destinadas a **EPU exclusivos para captação de águas pluviais** (bacias de retenção), desde que garantida sua permeabilidade.

Dispositivos viários permeáveis (rotatórias, canteiros centrais e calçadas):

- quando **enquadrados como SBNs** (exemplo: jardins de chuva e biovaletas).



Quando houver mais de uma taxa de permeabilidade na mesma gleba:

prevalecerá a **mais restritiva**, exceto quando a maior parte da gleba estiver em área urbana, sendo aplicada sobre todo o imóvel, considerando-se a maior fração.

No cadastramento da gleba, deverão ser demarcados os **parques lineares** e **corredores ecológicos**, conforme vocação do local e proposta de uso futuro da gleba.

Conectividade das áreas verdes com função ecológica e a manutenção do fluxo gênico, privilegiando-se a alocação dos Elups com o SAV-UC, inclusive por meio da implantação/adequação de dispositivos para mobilidade da fauna.

Vedada a supressão dos fragmentos de vegetação nativa mapeados no PMV e dos novos fragmentos, identificados nos processos de pré-cadastramento e cadastramento da gleba, situados na ZEU, salvo nas hipóteses de utilidade pública ou de baixo impacto, se não houver alternativa técnica e locacional ao empreendimento.



Esta ressalva não se aplica aos fragmentos tombados pelo Condepacc, que devem seguir as restrições e faixas envoltórias do respectivo tombamento!

Deverá ser instituído **sistema viário de contorno nos Elups**, separadamente ou em conjunto com outros elementos naturais/áreas públicas, com via mínima respeitando a legislação vigente e não permitindo confrontação de Elups com lotes.

Os **parâmetros e as restrições ambientais de outras normas** também deverão ser respeitados, desde que não sejam incompatíveis com as disposições especiais estabelecidas nesta Lei.

Os **parâmetros ambientais** previstos também **se aplicam aos EHIS**.

FAIXAS ENVOLTÓRIAS para os **fragmentos de vegetação nativa** mapeados no **PMV** e os **novos fragmentos**, identificados nos processos de pré-cadastramento e cadastramento de gleba, situados na **ZEU**:

FAIXAS ENVOLTÓRIAS PARA FRAGMENTOS **NÃO** INSERIDOS/CONTÍGUOS À APP

(não se aplica aos fragmentos de vegetação nativa tombados pelo Condepacc, que devem seguir as restrições e faixas envoltórias do respectivo tombamento)

Largura da Faixa (a partir da borda do fragmento)	Observações e tipologias construtivas permitidas
30 metros	<ul style="list-style-type: none"> a borda deverá ser mantida como área permeável, que poderá ser integrada aos Elups e EPU's. poderá ser reduzida para 15 metros quando se tratar de fragmentos de até 1 hectare. os fragmentos poderão ser cercados, a fim de serem isolados dos sistemas de lazer e áreas contíguas. permitido sistema viário a partir de 15 metros do fragmento nos casos em que a gleba exceder a taxa mínima de permeabilidade.
30 a 80 metros	<ul style="list-style-type: none"> edificações horizontais nos S3, S4, S5 e S6.
80 a 120 metros	<ul style="list-style-type: none"> edificações com altura máxima de 23 metros nos S3, S4, S5 e S6.
120 a 160 metros	<ul style="list-style-type: none"> edificações com altura máxima de 37 metros nos S3, S4, S5 e S6.

FAIXAS ENVOLTÓRIAS PARA FRAGMENTOS INSERIDOS/CONTÍGUOS À APP

Largura da Faixa (a partir da borda do fragmento)	Observações e tipologias construtivas permitidas
80 metros	<ul style="list-style-type: none"> edificações horizontais nos S3, S4, S5 e S6; os fragmentos poderão ser cercados.
80 a 120 metros	<ul style="list-style-type: none"> edificações com altura máxima de 23 metros nos S3, S4, S5 e S6.
120 a 160 metros	<ul style="list-style-type: none"> edificações com altura máxima de 37 metros nos S3, S4, S5 e S6.

Para a **análise da viabilidade de parcelamento do solo**, os interessados deverão apresentar, no ato do pedido de cadastramento de gleba, **laudo técnico** e sua respectiva **anotação de responsabilidade técnica**, os quais comprovem a existência de bens do patrimônio material e imaterial de âmbitos local e regional.

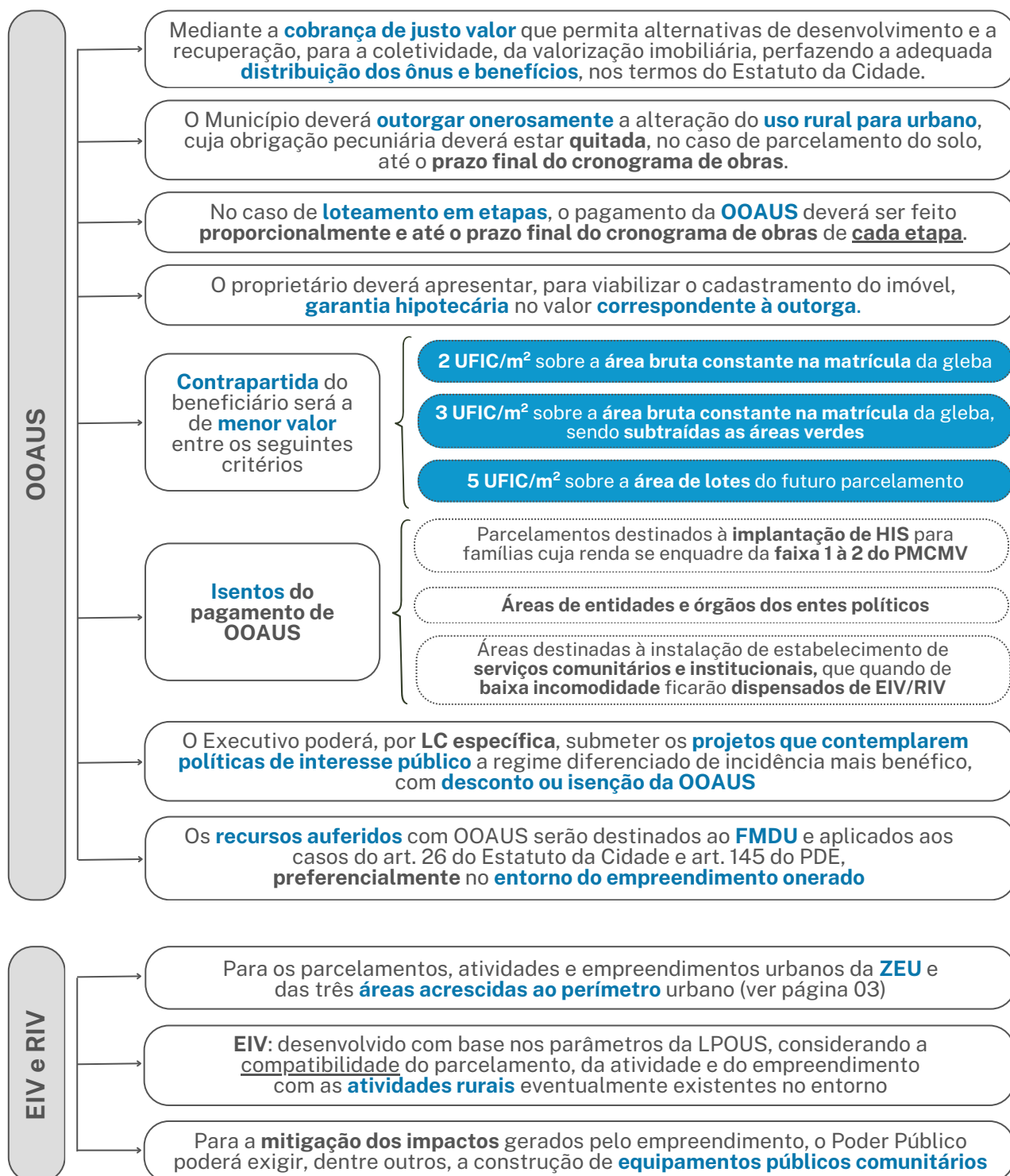
A Administração Municipal deverá diligenciar no local a fim de verificar a existência ou não de **edificação com potencial de relevância histórica** e, uma vez constatada a existência, comunicá-la à Secretaria Municipal de Cultura para avaliação e adoção das medidas cabíveis.

Justa Distribuição de Ônus e Benefícios do Processo de Urbanização

Poderão ser utilizados os seguintes **instrumentos urbanísticos de justa repartição de ônus e benefícios** decorrentes do processo de urbanização:

- **Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS)**
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) *
- Transferência do Direito de Construir (TDC) *
- Direito de Preempção *
- Operação Urbana Consorciada (OUC) *
- **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ***

* Aplicados nos termos da LPOUS vigente ou de lei específica.



PARABÉNS! ♥

Você finalizou o estudo deste resumo!

Lembre-se de **revisar este material** sempre que puder e incluir a **resolução de questões** no seu planejamento de estudos.

Estamos torcendo pela **sua aprovação** neste concurso!