PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

Regulamenta a Lei nº 2.626, de 10 de abril de 2023, que dispõe sobre a regularização e parâmetros diferenciados para as áreas abrangidas pelas regularizações fundiárias promovidas pela municipalidade nas áreas que especifica, e dá outras providências.

RODOLFO WILSON RODRIGUES BRAGA, Prefeito Municipal de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, especialmente as que lhe são conferidas pelo art. 75, VI da Lei Municipal nº. 1.119/90,

Considerando que a Lei Complementar nº 254, de 18 de dezembro de 2024, dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo do Município de Várzea Paulista;

Considerando que a Lei nº 2.626, de 10 de abril de 2023, dispõe sobre a regularização e parâmetros diferenciados para as áreas abrangidas pelas regularizações fundiárias promovidas pela municipalidade nas áreas que especifica, e dá outras providências;

Considerando que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União (...), e dá outras providências;

Considerando a necessidade de regulamentar os procedimentos técnicos de aprovação de projetos e de regularização de construções em áreas de regularização fundiária de interesse social – REURB – S.

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto estabelece e regulamenta os procedimentos e parâmetros urbanísticos a serem adotados durante a elaboração dos projetos a serem submetidos ao Processo de aprovação com emissão de Alvará de edificações que receberam sua titularidade por meio de regularização fundiária de interesse social – REURB-S.

Parágrafo único. Enquadram-se no disposto neste artigo os seguintes projetos:

I - Projetos de regularização de construção;
II - Projetos de reforma sem alteração de área construída;
III - Projeto e execução de construção em lotes com testada igual ou inferior a 4,99 metros ou área total menor que 124,99 metros quadrados;
IV - Projeto e execução de ampliação de construções em lotes com testada igual ou inferior a 4,99 metros ou área total menor que 124,99 metros quadrados.

Art. 2º A regulamentação prevista neste Decreto, restringe-se a construções situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS ou localizadas em núcleos urbanos regularizados ou em Processo de regularização por meio de REURB-S.

Art. 3º Nos termos do disposto no art. 6º, em especial no § 3º, da Lei Complementar nº 354, de 18 de dezembro de 2024, e considerando que o lote será integrado ao zoneamento em que se encontra consolidado, o presente Decreto não dispõe sobre a aprovação de novas construções em áreas de REURB-S, as quais deverão obedecer aos índices urbanísticos definidos na referida Lei, conforme o respectivo zoneamento.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica aos projetos previstos nos incisos III e IV do Parágrafo único do art. 1º deste Decreto.

Art. 4º O presente Decreto, regulamenta apenas a aprovação de regularizações de construções em áreas de REURB-S.

Art. 5º A regularização de construções situadas em áreas cujo parcelamento do solo tenha sido submetido à Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) não é abrangida pelo presente Decreto.

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

CAPÍTULO II
DAS TIPOLOGIAS DE USO

Art. 6º Quanto a tipologia, nas áreas de REURB-S, a regularização de construções será permitida mediante análise técnica, observando-se os usos listados a seguir:

I - Uso residencial unifamiliar;
II - Uso residencial multifamiliar;
III - Uso comercial, serviços e industrial;
IV - Uso para templos religiosos;
V - Uso misto;
VI - Uso institucional e não governamental.

Parágrafo único. As edificações destinadas ao uso comercial, de serviço e industrial que não tenham uso permitido de acordo com seu zoneamento e classificação viária, poderão ser aprovadas na modalidade *'tolerável'* mediante a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), acompanhado da implementação das medidas de compensação e mitigação dos impactos identificados.

CAPÍTULO III
DO ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL

Art. 7º Serão analisados nos termos deste Decreto, somente as edificações que:

I - Estejam inseridos em área declarada como ZEIS;
II - Tenham o parcelamento do solo regularizado por REURB-S;
III - Não estejam situadas em áreas de risco, ou em áreas já interditadas pela defesa civil;
IV - Edificações que estejam consolidadas;
V - O processo de regularização fundiária dos eu lote esteja concluído;
VI - Possuam matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis (validade de 90 dias);
VII - Não avancem sobre passeio e viário público;
VIII - Não avancem, não obstruam nem ocupem vielas, vielas sanitárias, escadas hidráulicas, escadões, bem como quaisquer outras áreas destinadas a circulação ou a infraestrutura urbana;
IX - Tenham condições de habitabilidade conforme disposto neste Decreto;
X - Não represente risco a vida ou a saúde dos seus ocupantes e nem do seu entorno;

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

XI - Não possuam aberturas voltadas para o lote vizinho, situadas no muro ou na parede de divisa, incluindo janelas, portas e elementos similares;

XII - Não avancem sobre os lotes confrontantes.

Art. 8º Considera-se objeto de regularização apenas as edificações consolidadas até a data da publicação deste Decreto.

Parágrafo único. Entendem-se por edificação consolidada aquela cuja construção tenha alcançado o nível de respaldo de laje.

CAPÍTULO IV
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DIFERENCIADOS

Art. 9º Para fins de regularização, fica dispensada a exigência de atendimento aos índices urbanísticos, tais como:

I - Recuos;
II - Taxa de ocupação;
III - Taxa de permeabilidade;
IV - Coeficiente de aproveitamento; e
V - Gabarito máximo.

Parágrafo único. Fica dispensada a obrigatoriedade de destinação de área para vagas mínimas de veículos para imóveis de uso residencial, quando comprovada a inexistência de área suficiente para atender ao número mínimo de vagas exigido pelo zoneamento.

Art. 10. Para regularizações de construções de uso comercial, serviços, industriais e religiosos, fica estabelecido:

I - Dispensa-se a obrigatoriedade de destinação de área para vagas mínimas de estacionamento quando comprovada a inexistência de área suficiente para atender o mínimo de vagas exigidas no zoneamento;

II - Será necessária a aprovação em consonância com os demais órgãos competentes (vigilância sanitária, corpo de bombeiros, CETESB e outros);

III - Deverá ter acessibilidade mínima nas áreas de acesso público, tais como rampa ou plataforma elevatória para acesso ao estabelecimento, corrimão em escadas, banheiros acessíveis com

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

raio de circulação mínima de 1,50 metros, barras de apoio e piso antiderrapante.

Art. 11. Para as edificações de uso misto, comercial, serviços, templos religiosos, institucional e não governamental, que estejam de acordo com a permissibilidade de uso, será emitida a Certidão de Uso e Ocupação de Solo tolerável mediante a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Parágrafo único. Fica dispensada a apresentação de RIV, quando o uso misto se enquadrar na modalidade tipologia de uso "comércio ou serviço na moradia", estabelecido pela Lei Complementar nº 354, de 18 de dezembro de 2024.

Art. 12. As edificações que pretendam realizar ampliações deverão protocolar projeto para aprovação da respectiva ampliação, respeitando os seguintes critérios:

I - A edificação existente deverá estar previamente regularizada antes da abertura do protocolo para solicitação de aprovação do projeto de ampliação;

II - A área destinada à ampliação não se beneficiará das flexibilizações dos índices urbanísticos estabelecidos por este Decreto;

III - Para a devida tratativa o projeto de aprovação da ampliação deverá atender aos índices urbanísticos do seu respectivo zoneamento em conformidade com a legislação vigente, respeitando os seguintes critérios:

a) Taxa de permeabilidade – deverá ser comprovada a suficiência do sistema, conforme o zoneamento vigente;

b) Taxa de ocupação – a soma da área construída existente já regularizada com a área a ser ampliada não poderá exceder o limite máximo permitido no respectivo zonamento;

c) Coeficiente de aproveitamento – a soma da área construída existente já regularizada com a área a ser ampliada não poderá exceder o limite máximo permitido no respectivo zoneamento;

d) Recuos – a área a ser ampliada, deverá atender os recuos previstos em conformidade com o zoneamento específico;

e) Gabarito máximo – deverá atender integralmente ao disposto no respectivo zoneamento.

IV - As ampliações em lotes com testada igual ou inferior a 4,99 metros deverão comprovar o atendimento aos índices urbanísticos aplicáveis, sendo admitida a ocupação dos recuos laterais, desde que acompanhadas de projeto técnico completo que demonstre a suficiência das condições de iluminação e ventilação da edificação;

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

V - Fica vedada a ampliação de construções que avancem as delimitações do lote em matrícula, ainda que existam ocupações similares na Quadra.

Art. 13. Novas construções implantadas em lotes localizados em áreas provenientes de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, nas quais fique devidamente comprovado em matrícula que a testada do lote seja igual ou inferior a 4,99 metros, será permitida a ocupação dos recuos laterais, desde que acompanhadas de projeto técnico completo que demonstre a suficiência das condições de iluminação e ventilação da edificação.

Parágrafo único. Não será dispensada a observância dos demais índices urbanísticos previstos no zoneamento, em conformidade com a legislação vigente.

Art. 14. No que se refere às retificações de área em matrícula para regularização da construção, deverá ser aberto processo de retificação de área, em conformidade com a legislação vigente para a realização da retificação, sendo necessária a comprovação de que a construção se encontrava consolidade com data anterior ao Processo de REURB-S.

§ 1º Quando comprovada a ampliação irregular da edificação após o processo de REURB-S, deverá ser exigida, a qualquer momento, inclusive para regularização da construção, a demolição da área que ultrapasse os limites do lote estabelecidos em Matrícula.

§ 2º Fica a expensa do proprietário ou de seu procurador a abertura do processo de retificação de área para regulamentação da construção, cabendo ao Município apenas a análise da documentação apresentada e o devido deferimento, quando pertinente.

§ 3º No que se refere à documentação comprobatória, fica estabelecido que será aceito relatório fotográfico, desde que as imagens estejam georreferenciadas e devidamente datadas, a fim de comprovar a existência da edificação.

Art. 15. Fica estabelecido para todos os projetos que se enquadrem neste Decreto, no que se refere aos passeios públicos, quando existentes, independentemente de sua largura, deverão estar em condições adequadas de uso, cumprindo os seguintes requisitos ao longo de toda a extensão da testada do lote:

I - Estar livres de lixo, entulho e afins;

II - Ter a sua manutenção em dia, estando livres de vetores de doenças, vegetação espontânea e ou descargas de esgoto;

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

III - Quando o passeio possuir largura igual ou superior a 1,50 m, deverão ser realizadas adequações que promovam melhor mobilidade aos pedestres, em conformidade com as normas de acessibilidade urbana vigentes.

Art. 16. Onde houver rede pública de esgotamento sanitário disponível, a edificação deverá ser devidamente conectada ao sistema público de coleta.

Art. 17. A flexibilização deverá observar as condições de segurança, salubridade, ventilação, iluminação, e estabilidade estrutural, sendo este parâmetro obrigatório para todos os usos.

Art. 18. O tratamento diferenciado previsto neste Capítulo não exclui a obrigatoriedade de o imóvel atender as disposições mínimas estabelecidas no Código Sanitário do Estado de São Paulo, as quais deverão ser observadas cumulativamente respeitados, no mínimo, os critérios a seguir:

I - As instalações e compartimentos similares, por possuírem áreas molhadas tais como banheiros, cozinhas, áreas de serviço e ambientes afins, deverão possuir barra impermeável com altura mínima de 2,00 m, bem como ser revestidos com material liso, resistente, impermeável e lavável, ou conforme o que dispuserem normas específicas;

II - Deverão apresentar condições adequadas de iluminação e ventilação natural, de modo a assegurar a salubridade do ambiente e a evitar a proliferação de vetores, ficando estabelecido que todo compartimento deverá dispor, no mínimo, de uma abertura comunicando-o diretamente com o exterior;

III - Deverão atender às condições mínimas de segurança, não oferecendo riscos à saúde e a integridade dos usuários, bem como infiltrações, trincas, fissuras, rachaduras ou ferragens expostas às intempéries;

IV - Será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada dos compartimentos sanitários, desde que comprove a suficiência conforme a legislação vigente.

Art. 19. Os imóveis que forem realizar a demolição total ou parcial da construção, deverão ter seu projeto de demolição aprovado e a nova construção deverá respeitar os índices urbanísticos aplicáveis aos eu zoneamento.

Art. 20. Deverá ser realizada a implantação do *'espaço árvore'*, conforme disposto na Lei Complementar nº 312, de 08 de dezembro de 2021.

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

Parágrafo único. Nos casos em que for comprovado tecnicamente a inviabilidade de implantação do *espaço árvore*, o proprietário ou requerente, deverá realizar a doação para o município de uma muda conforme espécies arbóreas indicadas na referida legislação.

CAPÍTULO V
DA ANÁLISE DE PROJETOS

Art. 21. Os projetos serão analisados pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação – UGMUH, considerando:

I - A situação consolidada da construção;
II - As condições do lote e do entorno;
III - O risco geotécnico, ambiental e estrutural;
IV - O impacto urbanístico da edificação.

Art. 22. Para fins de análise e abertura dos processos mencionados no parágrafo único do art. 1º deste Decreto, somente será deferida a abertura de processos cujo proprietário apresente documento público de propriedade em seu nome.

Art. 23. No que se refere aos prazos de análise, a tramitação interna do processo de aprovação de projetos fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias para emissão de *"comunique-se"*.

Art. 24. Fica estabelecido, quanto ao prazo para atendimento de comunique-se, que:

I - A contar do primeiro dia útil subsequente à alteração do status do processo para comunique-se, o responsável técnico ou o proprietário terá o prazo de 90 (noventa) dias para consultar o processo e promover o devido atendimento às exigências;
II - Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, sem o atendimento das exigências, o processo será indeferido e arquivado;
III - Uma vez indeferido, é responsabilidade do proprietário ou de seu procurador a abertura de um novo processo de análise.

Art. 25. A tramitação do processo de aprovação dos projetos previstos no Capítulo I, artigo 1º, deste Decreto ocorrerá de forma concomitante com o processo de habite-se, sendo que o alvará de regularização será emitido juntamente com o Certificado de Conclusão de Obras (habite-se).

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

§ 1º Fica estabelecido o prazo máximo de 12 (doze) meses para a realização de possíveis adequações necessárias indicadas pela equipe de fiscalização para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra (habite-se).

§ 2º O não atendimento dentro do prazo estabelecido, acarretará o indeferimento e arquivamento do processo de regularização e de conclusão de obra.

Art. 26. Quando o atendimento de solicitações, inclusive assinaturas ou atos correlatos, quando for realizado por terceiros, este somente será admitido mediante a apresentação de procuração simples outorgada pelo proprietário, devidamente datada, com indicação expressa da situação autorizada, prazo de validade definido e reconhecimento de firma simples em Cartório de todas as assinaturas constantes do documento.

Art. 27. Nos projetos em que se verificar a utilização de numeração provisória, esta será regularizada de forma concomitante à aprovação do projeto, observando-se o seguinte:

I - Será realizada a atualização ou substituição da numeração provisória pela numeração oficial;
II - Será emitido o Certificado de Numeração Predial Oficial;
III - O Certificado de Numeração Predial Oficial será entregue juntamente com os respectivos alvarás.

Art. 28. Deverá constar em projeto a destinação das águas pluviais e esgoto do lote.

CAPÍTULO VI
DA DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA

Art. 29. Os pedidos de aprovação ou regularização deverão conter, no mínimo:

I - Requerimento próprio assinado por todos os proprietários,
II - Comprovante de residência do proprietário;
III - Matrícula do imóvel (emissão de até 90 dias);
IV - Fotocópia dos documentos pessoais dos requerentes;
V - Procuração com firmas reconhecida em cartório, quando aplicável;
VI - Declaração de bota-fora, quando aplicável;
VII - Projeto técnico, em conformidade com à tipologia e à natureza da solicitação apresentada;
VIII - Memorial descritivo;

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

IX - Laudo de estabilidade e habitabilidade;
X - ART, RRT ou TRT de projeto, execução e laudo;
XI - Certificado de numeração predial;
XII - Projeto de muro de arrimo, quando aplicável;
XIII - Documento que comprove a temporalidade da construção;
XIV - Certidão de uso e ocupação de solo.

Art. 30. Os documentos apresentados deverão observar os modelos padrões estabelecidos por meio de Ato Normativo.

Art. 31. Poderão ser exigidos documentos complementares, em conformidade com a natureza e a tipologia do projeto, bem como em função da necessidade de informações adicionais para adequada análise e instrução do processo.

CAPÍTULO VII
DAS TAXAS E TRIBUTOS

Art. 32. As taxas e tributos decorrentes da aprovação dos projetos serão exigíveis conforme Código Tributário e seus Decretos regulamentadores em vigor no exercício correspondente.

§ 1º Os valores provenientes das taxas de aprovação, serão aqueles estabelecidos em conformidade com o Código Tributário e seus Decretos regulamentadores em vigor no exercício correspondente.

§ 2º Os valores serão calculados com base na área total construída do imóvel.

§ 3º O Imposto Sobre Serviços – ISS será estipulado nos termos do Código Tributário vigente e seus Decretos regulamentadores em vigor no exercício correspondente.

CAPÍTULO IX
DIPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. Os casos omissos serão decididos pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, em observância à legislação vigente, ou àquela que venha a substituí-la, podendo ser objeto de regulamentação, complementação ou alteração por meio de Ato Normativo específico, validades por meio de publicação na Imprensa Oficial do Município.

- DECRETO Nº 7.170, DE 16 DE MARÇO DE 2026 -

Art. 34. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos dezesseis dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis.

Rodolfo Wilson Rodrigues Braga
Prefeito de Várzea Paulista

Karen Gabrieli Corsini
Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação

João Paulo de Souza
Gestor Municipal de Governo e Administração
Registrado e Publicado pela Unidade Gestora Municipal de Governo e Administração desta Prefeitura Municipal.