



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

**- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -**

*(Autoria: Prefeito Rodolfo Wilson Rodrigues Braga)*

*“Institui o Plano Diretor do Município de Várzea Paulista.”*

RODOLFO WILSON RODRIGUES BRAGA,  
Prefeito Municipal de Várzea Paulista, Estado  
de São Paulo, e de acordo com o que Decretou  
a Câmara Municipal em Sessão Ordinária  
realizada em 17 de dezembro de 2024,  
SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei  
Complementar;

### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1º** Esta Lei institui o Plano Diretor do Município de Várzea Paulista, instrumento básico da Política de Desenvolvimento do Município, conforme estabelecido no artigo 182 da Constituição Federal de 1988 e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º O Plano Diretor é constituído por um conjunto de princípios e regras com o propósito de:

- I - orientar as ações de todos os agentes que interferem sobre o território do Município, seja construindo, utilizando ou preservando os espaços urbanos e rurais e;
- II - definir critérios para verificar se a propriedade cumpre sua função social e para a aplicação e utilização dos instrumentos disponibilizados pelo Estatuto da Cidade.

§ 2º A propriedade cumpre sua função social quando contribui para a garantia da função social do Município e quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, no mínimo, o seguinte:

- I - o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;
- IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

**Art. 2º** São princípios orientadores da Política de Desenvolvimento do Município:

- I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, tanto para a geração presente como para as futuras;
- II - gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III - ordenação e controle do parcelamento e uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização e a deterioração das áreas urbanizadas;
- IV - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- V - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação.

**Art. 3º** A Política de Desenvolvimento do Município e o processo de planejamento serão orientados pelos seguintes instrumentos, além deste Plano Diretor:

- I - Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;
- II - Plano Plurianual - PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e Lei Orçamentária Anual - LOA;
- III - Planos Setoriais de políticas urbano-ambientais;
- IV - Código de Obras e Edificações;
- V - Plano de Mobilidade;
- VI - Gestão Participativa;
- VII - Planos, programas e projetos setoriais

**Parágrafo único.** A legislação e os planos citados neste artigo deverão incorporar os objetivos e ações prioritárias estabelecidas nesta Lei, respeitadas as restrições orçamentárias e financeiras.

**Art. 4º** Este Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município de Várzea Paulista, estabelecendo diretrizes para:

- I - A Gestão Democrática da Cidade e;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

II - As Políticas Públicas relacionadas direta ou indiretamente com o ordenamento territorial.

**Art. 5º** O processo de planejamento Municipal dar-se-á de forma integrada, contínua e permanente, em conformidade com as diretrizes definidas nesta Lei, sob a coordenação e monitoramento da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação.

## TÍTULO II

### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

**Art. 6º** A gestão democrática da cidade tem por objetivo assegurar o controle social estabelecendo uma relação entre a Administração pública e a população alicerçada na democracia participativa e na cidadania.

**Parágrafo único.** São diretrizes da Política de Gestão Democrática da Cidade:

- I - valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como partícipes ativos, colaboradores e fiscalizadores das atividades da administração municipal;
- II - ampliar e promover a interação entre a sociedade e a administração;
- III - garantir o funcionamento de estruturas de participação e controle social previstas nesta Lei e em legislação específica;

## CAPÍTULO I

### INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

**Art. 7º** A participação direta da população no processo de planejamento e gestão democrática da cidade dar-se-á pelos seguintes meios:

- I. Conselhos Municipais;
- II. Debates, audiências e consultas públicas;
- III. Conferência Municipal da Cidade;
- IV. Iniciativa popular na proposição de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo, de planos, programas e projetos urbanos.

**Parágrafo único.** A Administração Municipal deverá disponibilizar, em tempo hábil, todas as informações necessárias para permitir a participação efetiva da população, com exceção daquelas protegidas pelo sigilo nos moldes da lei, dependendo da análise jurídica, caso a caso, pelo órgão competente da Prefeitura.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

### SEÇÃO I

### DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

### URBANO

**Art. 8º** Sem prejuízo do disposto em legislação específica, são atribuições do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano-CONDEURB:

- I - acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução das políticas públicas definidas nesta lei;
- II - propor e emitir parecer sobre proposta de atualização, complementação, ajustes e alterações das Leis do Plano Diretor e do uso, ocupação e parcelamento do solo;
- III - elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico e regulamentações decorrentes desta Lei;
- IV - deliberar sobre soluções para as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;
- V - Acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;
- VI - Acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- VII - Apresentar sugestões para propostas de áreas de intervenção urbana e operações urbanas consorciadas;
- VIII - Discutir e apresentar sugestões de Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor;
- IX - Monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir;
- X - Convocar, organizar e coordenar as conferências e fóruns relacionados ao desenvolvimento urbano;
- XI - Elaborar relatório anual de suas atividades;
- XII - Elaborar e aprovar seu regimento interno.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal, por meio da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, garantirá apoio técnico e operacional necessário ao funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

### SEÇÃO II

### DA CONFERÊNCIA DA CIDADE

**Art. 9º** A Conferência Municipal da Cidade será realizada de acordo com o cronograma da Conferência Nacional das Cidades.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

### SEÇÃO III

#### DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

**Art. 10.** As audiências públicas serão realizadas visando à discussão de projetos e ações de política urbana e ambiental, bem como a gestão orçamentária participativa, devendo ser divulgada com pelo menos 21 dias de antecedência, de forma ampla e com informações sobre o tema, a data, o horário e o local de sua realização.

§ 1º O Executivo terá representantes em audiências públicas com a incumbência de expressar os interesses do Município, por ocasião do processo de licenciamento de empreendimentos e atividades públicas e privadas de impacto urbanístico ou ambiental para os quais sejam exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental.

§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico e em formato aberto, na forma do regulamento.

§ 3º As atas produzidas em audiência pública deverão ser registradas para acesso e divulgação públicos em até 30 (trinta) dias da sua realização.

### SEÇÃO IV

#### DA INICIATIVA POPULAR

**Art. 11.** A iniciativa popular de projetos de lei, o plebiscito e o referendo ocorrerão nos termos da legislação pertinente e da Lei Orgânica do Município.

**Art. 12.** A iniciativa popular na proposição de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural será deflagrada por, no mínimo, 2% (dois por cento) dos eleitores do Município, quando seu impacto for estrutural para a cidade, ou 2% (dois por cento) dos eleitores do bairro ou da região, quando seu impacto se restringir ao território da respectiva área, na forma estabelecida em regulamento

§ 1º Toda proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental que atenda as condições desta Lei deverá ser apreciada pelo Poder Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

§ 2º O prazo mencionado no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período sempre que houver necessidade ou solicitação de consulta pública sobre o assunto.

X  
T  
A



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

### CAPÍTULO II

#### DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

**Art. 13.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU constituído de recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - contribuições ou doações do exterior;
- V - contribuições ou doações de pessoa física;
- VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- VII - receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de AEUC, em projetos de parcelamento do solo, de regularização fundiária ou de construção de conjuntos habitacionais em glebas;
- VIII - recursos provenientes de outorga onerosa do direito de construir;
- IX - valores devidos do pagamento em pecúnia das medidas determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito, bem como das multas determinadas pelo não cumprimento das mesmas;
- X - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- XI - multas provenientes de infrações edilícias e urbanísticas;
- XII - recursos oriundos de Termos de Ajustamento de Conduta firmados entre pessoas físicas e/ou jurídicas com o Ministério Público Estadual pela reparação de danos urbanísticos e/ou ambientais praticados;
- XIII - outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

§ 1º Os recursos do FMDU serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

§ 2º Os recursos previstos no inciso IX deste artigo deverão ser empregados exclusivamente para implantação das ações definidas no Termo de Compromisso do EIV/RIT.

### SEÇÃO I

#### DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS DO FMDU

**Art. 14.** Os recursos do FMDU serão aplicados com base nas diretrizes, nos objetivos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, de acordo com as seguintes prioridades:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- I. execução de programas e projetos de habitação de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. ORDENAMENTO e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura;
- III. sistema de transporte coletivo público, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;
- IV. requalificação de eixos ou polos de centralidade;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários, mobiliários urbanos e espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI. proteção e recuperação de bens e áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos;
- VII. criação de unidades de conservação, implantação de parques lineares ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. aquisição de áreas de interesse especial para a preservação e conservação dos recursos naturais;
- IX. investimentos em infraestrutura urbana e equipamentos urbanos e comunitários decorrentes de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- X. investimentos referentes às medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança e no Relatório de Impacto de Trânsito, conforme esta Lei.

§ 1º É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FMDU em despesas de custeio.

§ 2º Despesas com gerenciamento de obras ou elaboração de projetos ficam limitadas ao valor de 10% (dez por cento) do total destinado pelo FMDU para cada obra ou projeto.

## SEÇÃO II

### DA ADMINISTRAÇÃO DO FMDU

**Art. 15.** O FMDU terá como agente operador a Unidade Gestora Municipal das Finanças, à qual caberá:

- I - abrir e manter uma ou mais contas bancárias específicas em instituição financeira pública;
- II - efetuar e controlar as liquidações financeiras de entradas e saídas dos recursos do Fundo;
- III - manter aplicados os recursos em fundo de investimento de carteira predominantemente constituída por ativos derivados da emissão de títulos públicos, ou outro fundo com perfil de risco mais baixo;
- IV - elaborar os relatórios contábeis de prestação de contas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

V - elaborar regulamento de uso dos recursos e prestar toda e qualquer informação solicitada pelo CONDEURB, pelo agente executor e pelos órgãos fiscalizadores pertinentes, tal como o Tribunal de Contas do Estado ou equivalente.

**Art. 16.** O FMDU terá como agente executor a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, à qual caberá:

- I - acompanhar o controle dos recursos junto ao gestor operacional;
- II - prestar quaisquer esclarecimentos pertinentes ao FMDU;
- III - elaborar o plano de aplicação de recursos financeiros do FMDU, que deverá ser apreciado pelo CONDEURB.

§ 1º O FMDU contará com o apoio técnico e operacional da Secretaria Executiva do CONDEURB, quando necessário.

§ 2º Além do plano anual de aplicação de recursos, a Secretaria Executiva deverá encaminhar ao CONDEURB, anualmente, relatório detalhado dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 3º O CONDEURB deverá analisar e emitir parecer, anualmente, sobre a prestação de contas do exercício anterior, garantindo sua publicação no sítio eletrônico oficial da Prefeitura.

### **CAPÍTULO III**

### **DO MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR**

**Art. 17.** Para possibilitar o monitoramento e a avaliação permanente do Plano Diretor, o Município deverá implantar e manter atualizado um Sistema de Informações Territoriais, Sociais e Econômicas - SITSE, que consolidará os cadastros públicos em um cadastro territorial multifinalitário que terá como unidade territorial básica o lote ou a gleba.

**Parágrafo Único.** Além da consolidação de um cadastro multifinalitário o Poder Executivo dará publicidade, disponibilizando no sítio eletrônico oficial do Município, a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor e de planos, programas e projetos setoriais, assegurando o conhecimento dos respectivos conteúdos à população.

**Art. 18.** O SITSE deverá contar com ferramentas para o gerenciamento das transformações do território, possibilitando a criação e monitoramento de indicadores de qualidade ambiental e urbanística do município e a produção de informações especializadas consolidadas em mapas com os seguintes temas:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- I. investimentos públicos em projetos e programas dos diversos órgãos, tal como previstos nos respectivos orçamentos e conforme a efetiva realização;
- II. CADASTRO de projetos, programas e empreendimentos públicos e privados, de acordo com seus estágios de aprovação, licenciamentos, execução e conclusão;
- III. o mapeamento do uso e a ocupação da terra, de seus usos predominantes e da distribuição espacial dos parâmetros urbanísticos, como coeficientes de aproveitamento aprovados;
- IV. o registro de séries históricas de dados socioeconômicos que subsidiem a elaboração de planos regionais e planos de bairro.

§ 1º Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão ser definidos de forma participativa e contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor.

§ 2º Os indicadores deverão registrar e analisar, no mínimo:

- I - os resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor;
- II - os avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas neste Plano Diretor;
- III - o desempenho de todos os instrumentos de política urbana, de gestão ambiental e de desenvolvimento rural previstos neste Plano Diretor.

**Art. 19.** Os agentes públicos, as concessionárias e os prestadores de serviço público, em especial aqueles que desenvolvem atividades no território do Município, deverão fornecer ao Poder Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados cadastrais e informações que forem considerados necessários ao SITSE.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* também se aplica às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

## TÍTULO III

### DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

**Art. 20.** As políticas públicas setoriais orientam o desenvolvimento de planos, programas e ações que devem ser realizados pelo Executivo para que os objetivos definidos neste Plano Diretor sejam alcançados.

**Parágrafo único.** As políticas que se relacionam direta ou indiretamente com o ordenamento territorial são:

- I - Política de Desenvolvimento Sustentável;
- II - Política Ambiental



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- III - Política de Saneamento Básico;
- IV - Política de Mobilidade;
- V - Política de Desenvolvimento Social
- VI - Da Política de Uso e Gestão dos Equipamentos e Espaços Públicos;
- VII - Política de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural;
- VIII - Política de Habitação Social e Instrumentos de Regularização;
- IX - Política Urbana;
- X - Política de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas

## CAPÍTULO I

### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

**Art. 21.** São objetivos da Política de Desenvolvimento Sustentável:

- I - promoção da qualidade de vida e do ambiente, reduzindo as desigualdades e a exclusão social;
- II - promoção social, econômica e cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade das atividades;
- III - preservação e recuperação do ambiente natural e cultural;
- IV - Estímulo às atividades econômicas que permitam equilibrar a relação entre emprego e moradia em todas as áreas da cidade;
- V - incentivo às atividades de economia solidária e economia criativa;
- VI - compatibilização do desenvolvimento econômico com o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento social e cultural.
- VII - fomento à pesquisa, ao ensino e extensão, visando à qualificação de profissionais para atender à demanda da região;
- VIII - estímulo econômico, financeiro e institucional ao desenvolvimento de atividades baseadas na identidade cultural do município;
- IX - reconhecimento do conjunto de atividades que caracterizam o setor de economia criativa no Município, possibilitando sua potencialização;
- X - orientação e articulação de políticas públicas que incentivem e fortaleçam os empreendimentos criativos.

**Art. 22.** São diretrizes da Política de Desenvolvimento Sustentável:

- I - desconcentrar as atividades econômicas no Município com a finalidade de potencializar as vocações de cada região, incentivar o comércio e os serviços locais e induzir uma distribuição mais equitativa do emprego;
- II - dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;
- III - fomentar a formação, qualificação e requalificação de mão de obra, promovendo programas de capacitação profissional;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- IV - estimular o associativismo e o empreendedorismo como forma alternativa de geração de trabalho e renda;
- V - fomentar instrumentos de apoio aos micros e pequenos empreendimentos, individuais ou coletivos, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica, entre outras ações de estímulo;
- VI - incentivar a sinergia entre instituições de pesquisa, universidades e empresas com atividades relacionadas ao conhecimento e à inovação tecnológica;
- VII - incentivar o desenvolvimento de polos de economia criativa, onde serão desenvolvidas atividades econômicas baseadas na criação, produção e distribuição de bens e serviços tangíveis ou intangíveis que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários.
- VIII - desburocratizar, simplificar e digitalizar os processos de aprovação de projetos e licenciamento de atividades econômicas no Município.
- IX - oferecer programas, direta ou indiretamente, de formação e capacitação a empreendedores da economia criativa;
- X - capacitar os empreendedores culturais para participar de seleções públicas,
- XI - criar um Selo de Certificação de empresas criativas, para reconhecimento regional e nacional;
- XII - facilitar os procedimentos para transformação de uso dos imóveis e ocupação de antigas construções da cidade que podem abrigar atividades da economia criativa, beneficiando proprietários e empreendedores que mantenham ou recuperem suas características originais das edificações e benfeitorias, valorizando os impactos positivos das atividades para o bairro.

## CAPÍTULO II

### DA POLÍTICA AMBIENTAL

**Art. 23.** A Política Ambiental tem por objetivo promover a preservação, conservação, recuperação e o uso racional dos recursos naturais e culturais do Município.

§ 1º Constituem recursos naturais e culturais o conjunto de bens existentes no Município, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação seja de interesse público, seja por sua vinculação histórica ou valor natural, cultural, urbano, paisagístico, arquitetônico, arqueológico e artístico.

§ 2º São objetivos específicos da Política Ambiental:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- I - criação de um sistema integrado de gestão ambiental, promovendo a transversalidade de ações entre os órgãos municipais com a finalidade de concentração dos esforços em políticas públicas ambientais relevantes;
- II - preservação, conservação e recuperação dos ecossistemas naturais, das áreas de interesse ambiental e da diversidade biológica;
- III - garantia de proteção dos recursos hídricos e mananciais de abastecimento;
- IV - manutenção e valorização dos serviços ambientais prestados pelos ecossistemas;
- V - redução dos níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;
- VI - adoção de medidas de adaptação às mudanças climáticas e de hábitos, costumes e práticas que visem a proteção dos recursos ambientais;
- VII - estímulo às construções sustentáveis e à adoção de energias alternativas e limpas;
- VIII - redução da contaminação ambiental em todas as suas formas;
- IX - imposição da obrigação, ao poluidor e degradador, de recuperar o ambiente e indenizar pelos danos causados; e ao usuário, de contribuir pelo uso de recursos ambientais com fins econômicos, bem como das paisagens culturais;
- X - conservação das paisagens culturais.

#### **Art. 24.** São diretrizes da Política Ambiental:

- I - preservar a biodiversidade protegendo as espécies faunísticas, seus abrigos e corredores de movimentação; promovendo a conservação *ex situ* das espécies ameaçadas de extinção e; conservando e recuperando os maciços de vegetação nativa remanescente, de mata ciliar e aqueles situados em várzeas;
- II - conservar e recuperar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e das bacias hidrográficas, em especial, as dos mananciais de abastecimento;
- III - implantar estratégias integradas com outros municípios da região e articuladas com outras esferas de governo para a adoção de políticas de uso do solo que privilegiem: a conservação e a qualidade das nascentes e cursos d'água, a conservação das matas existentes, a ocorrência de usos que mantenham a permeabilidade do solo e sejam compatíveis com a produção de água em quantidade e qualidade;
- IV - minimizar os impactos da urbanização sobre as áreas prestadoras de serviços ambientais e considerar as paisagens naturais e culturais como referências para a estruturação do território;
- V - combater a poluição sonora;
- VI - reduzir as emissões de poluentes atmosféricos e gases de efeito estufa e adotar medidas de adaptação às mudanças climáticas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- VII - promover programas de eficiência energética, em edificações, iluminação pública e transportes;
- VIII - criar instrumentos para concessão de incentivos fiscais e urbanísticos para construções sustentáveis, inclusive reforma de edificações existentes;
- IX - adotar procedimentos de aquisição de bens e contratação de serviços pelo Poder Público Municipal com base em critérios de sustentabilidade;
- X - promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas, incorporando às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade ambiental;
- XI - promover a arborização urbana
- XII - prevenir e combater incêndios florestais;
- XIII - regulamentar a aplicação do IPTU verde
- XIV - desenvolver um programa de pagamento por serviços ambientais
- XV - promover o saneamento ambiental por meios próprios ou de terceiros, com a oferta dos serviços públicos adequados às necessidades da população e às características locais;
- XVI - promoção da gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas;
- XVII - cadastramento de infraestruturas que utilizam o subsolo e o espaço aéreo, mantendo Sistema de Informações Integrado de Infraestrutura Urbana.

**Art. 25.** Para dar cumprimento aos objetivos da Política Ambiental, a Unidade Gestora Municipal do Meio Ambiente deverá elaborar, no prazo de 18 (dezoito) meses da data da publicação desta Lei, o Plano Municipal do Meio Ambiente, que definirá as diretrizes para a atuação do governo municipal, a implantação de Unidades de Conservação e o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Mata Atlântica e Cerrado.

### CAPÍTULO III

#### DA POLÍTICA DE SANEAMENTO BÁSICO

**Art. 26.** São objetivos da Política de Saneamento Básico:

- I - o abastecimento de água em quantidade suficiente para assegurar a higiene adequada e o conforto e com qualidade compatível com os padrões de potabilidade para toda a população;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- II - a coleta, o tratamento e a disposição adequada dos esgotos sanitários e dos resíduos sólidos;
- III - o manejo e a drenagem urbana das águas pluviais;
- IV - a recuperação ambiental de cursos d'água e fundos de vale;
- V - não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos e;
- VI - o controle de vetores transmissores e reservatórios de doenças.

**Parágrafo único.** Compõem o Sistema de Saneamento Básico:

- I - o Sistema de Abastecimento de Água;
- II - o Sistema de Esgotamento Sanitário;
- III - o Sistema de Drenagem e;
- IV - o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana.

**Art. 27.** São diretrizes da Política de Saneamento Básico:

- I - integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, como saúde, recursos hídricos, desenvolvimento urbano e rural, habitação, uso e ocupação do solo;
- II - integrar os sistemas componentes da Política, inclusive os de responsabilidade privada;
- III - estabelecer ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, realização da drenagem urbana, gestão integrada dos resíduos sólidos e conservação das áreas de proteção e recuperação de mananciais;
- IV - utilizar parâmetros de qualidade de vida da população a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais para nortear as ações relativas ao saneamento;
- V - realizar processos participativos efetivos que envolvam representantes dos diversos setores da sociedade civil para apoiar, aprimorar e monitorar a Política de Saneamento Básico;
- VI - adotar política tarifária de forma que as despesas pela prestação dos serviços de esgotamento sanitário e distribuição de água potável sejam cobradas mediante a imposição de tarifas e taxas diferenciadas, observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação social dos serviços e o poder aquisitivo da população beneficiada;
- VII - avaliar a incorporação das despesas com a fiscalização e proteção das áreas de mananciais de abastecimento no custo de produção da água distribuída.

§ 1º A concessionária dos serviços de abastecimento de água poderá remunerar as propriedades situadas nas áreas de mananciais que contribuem para a manutenção da quantidade e da qualidade dos recursos hídricos do Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 2º Os critérios para as condições de remuneração prevista no § 1º serão definidos por lei específica, em comum acordo com a concessionária do serviço, observado o marco legal do saneamento básico.

### SEÇÃO I

#### DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- Art. 28.** São diretrizes específicas do Sistema de Abastecimento de Água:
- I - adotar uma política permanente de conservação da água de abastecimento;
  - II - articular a expansão da rede de abastecimento às diretrizes do zoneamento e às ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;
  - III - definir e implantar estratégias e alternativas para o abastecimento de água potável nos assentamentos urbanos isolados;
  - IV - implementar ações permanentes de controle e estabelecer metas progressivas de redução de perdas de água em todo o Município;
  - V - implantar medidas voltadas a manutenção e recuperação das águas utilizadas para abastecimento humano;
  - VI - manter e cadastrar as redes existentes.

### SEÇÃO II

#### DO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- Art. 29.** São diretrizes específicas do Sistema de Esgotamento Sanitário:
- I - eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos d'água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais, contribuindo para a recuperação de rios, córregos e represas;
  - II - implementar ações de controle de vazamentos nas redes coletoras de esgotos e nos emissários;
  - III - articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;
  - IV - estabelecer metas progressivas de ampliação da rede de coleta de esgotos, priorizando as obras em áreas com maior concentração de população, notadamente, nos bairros de baixa renda;
  - V - complementar os sistemas existentes, inclusive com a implantação de sistemas alternativos em assentamentos isolados periféricos;
  - VI - manter e cadastrar as redes existentes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

### SEÇÃO III

#### DO SISTEMA DE DRENAGEM

**Art. 30.** São diretrizes específicas do Sistema de Drenagem:

- I. considerar as bacias hidrográficas como unidades territoriais importantes nas análises para diagnóstico e planejamento territorial;
- II. disciplinar a ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do Município, preservando a vegetação existente e visando à sua recuperação;
- III. promover a articulação com instrumentos de planejamento e gestão urbana e projetos relacionados aos demais serviços de saneamento;
- IV. implementar a fiscalização do uso do solo nas faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale e nas áreas destinadas à futura construção de reservatórios;
- V. definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas e manutenção da vegetação nativa;
- VI. desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, o amortecimento de vazões de cheia;
- VII. adotar critérios urbanísticos e paisagísticos que possibilitem a integração harmônica das infraestruturas com o meio ambiente urbano;
- VIII. promover a participação da iniciativa privada na implementação das ações propostas, desde que compatível com o interesse público.

**Parágrafo único.** As áreas necessárias para a implantação dos reservatórios de amortecimento considerados prioritários estão sujeitas ao direito de preempção e estão indicadas no Mapa 3 do Anexo I desta Lei.

### SEÇÃO IV

#### DA GESTÃO INTEGRADA DE RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA

**Art. 31.** São diretrizes específicas para a Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana:

- I - garantir o direito de toda a população, inclusive dos assentamentos não urbanizados, à equidade na prestação dos serviços regulares de coleta de lixo;
- II - promover ações que visem minorar a geração de resíduos, inclusive estimulando a população, por meio da educação, conscientização e informação;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- III - garantir metas e procedimentos de reintrodução crescente no ciclo produtivo dos resíduos recicláveis, tais como metais, papéis e plásticos, e a compostagem de resíduos orgânicos;
- IV - estimular o uso, o reuso e reciclagem de resíduos em especial ao reaproveitamento de resíduos inertes da construção civil;
- V - assegurar a destinação adequada dos resíduos sólidos e desenvolver alternativas para o tratamento de resíduos que possibilitem a geração de energia, procurando inclusive a articulação e cooperação entre os Municípios da região;
- VI - promover a inclusão socioeconômica dos catadores de material reciclável e dar subsídios à sua ação;
- VII - compartilhar a responsabilidade pós-consumo entre poder público, iniciativa privada e sociedade;
- VIII - estimular a gestão compartilhada e o controle social do sistema de limpeza pública;
- IX - responsabilizar o prestador de serviço, produtor, importador ou comerciante pelos danos ambientais causados pelos resíduos sólidos provenientes de sua atividade;
- X - editar legislação para regulamentação do Plano de Saneamento Básico Setorial para Limpeza Urbana e o Manejo de Resíduos Sólidos;
- XI - conscientizar, educar e informar a sociedade sobre o descarte correto de equipamentos eletroeletrônicos e eletroportáteis;
- XII - buscar parcerias público privadas para promover a coleta, tratamento e reciclagem de resíduos eletroeletrônicos e eletroportáteis.

### **CAPÍTULO IV**

### **DA POLÍTICA DE MOBILIDADE**

**Art. 32.** A Política de Mobilidade visa facilitar o deslocamento e a circulação de pessoas e bens no município e na região, e tem os seguintes objetivos específicos:

- I - promover o Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável entendido como a estratégia de planejamento que integra o uso do solo à mobilidade urbana, com o propósito de induzir a transformação urbana junto aos eixos de transporte;
- II - melhoria das condições de mobilidade da população, com conforto, segurança e modicidade, garantindo a acessibilidade plena às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em todo o sistema de circulação de pedestres;
- III - garantia de prioridade para a acessibilidade, circulação de pedestres e ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- reduzida sobre o transporte motorizado, exceto em vias de importância para o desenvolvimento regional;
- IV - aumento da participação do transporte público coletivo e não motorizado na divisão modal;
  - V - garantia de prioridade do transporte coletivo sobre o individual;
  - VI - estímulo à substituição gradual da frota de veículos, especialmente aqueles utilizados no transporte coletivo, por novos menos poluentes ou movidos por fontes de energias limpas e renováveis;
  - VII - promover a proteção aos cidadãos nos seus deslocamentos mediante ações integradas com ênfase na educação;
  - VIII - promoção da integração do sistema de transporte coletivo municipal com os outros modais;
  - IX - articulação com as diferentes políticas e ações de mobilidade urbana e com os órgãos técnicos das esferas federal e estadual;
  - X - articulação do Sistema de Mobilidade Urbana Municipal com o Regional e o Estadual, existente e planejado.

§ 1º Entende-se por Sistema de Mobilidade Urbana aquele constituído da articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade, modos de transporte, serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais, de forma a assegurar ampla mobilidade às pessoas e transporte de cargas pelo território, bem como a qualidade dos serviços, a segurança e a proteção à saúde de todos os usuários e a melhor relação custo-benefício social e ambiental.

§ 2º São componentes do Sistema de Mobilidade:

- I - sistema de circulação de pedestres;
- II - sistema viário e ciclo viário;
- III - sistema de transporte coletivo;
- IV - sistema de logística e transporte de carga.

**Art. 33.** São diretrizes para programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Mobilidade:

- I - instituir o Plano de Municipal de Mobilidade
- II - priorizar os modos de transporte não motorizados e o transporte público coletivo em relação aos meios individuais motorizados;
- III - promover a integração dos sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, contemplando a acessibilidade universal e propiciando conforto, segurança e facilidade nos deslocamentos;
- IV - incentivar o uso de bicicletas como meio de transporte urbano, a partir da implantação de infraestrutura para a circulação e estacionamento de bicicletas nos locais de integração com o transporte coletivo;
- V - elaborar projetos e executar obras e serviços de melhoria das condições de mobilidade das calçadas como a ampliação das larguras, regularização da superfície dos passeios e de áreas com espaços de convivência e a implantação de corrimãos e de dispositivos de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- acessibilidade em áreas de considerável dificuldade de acesso para pessoas com mobilidade reduzida;
- VI - planejar e monitorar o tráfego urbano orientado para a redução da intensidade nas vias internas dos bairros e naqueles com alta concentração de pedestres;
  - VII - incentivar a utilização de veículos movidos com fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes;
  - VIII - melhoria das condições de circulação das cargas no Município, com definição de horários e caracterização de veículos e tipos de carga;
  - IX - inclusão de questões de logística empresarial no sistema de mobilidade, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, com vistas ao desenvolvimento econômico e social;
  - X - desenvolvimento de programas específicos referentes à educação para a mobilidade, estabelecendo parcerias públicas e privadas para efetivar as ações educativas propostas.

**Parágrafo único.** As propriedades atingidas pelas obras de mobilidade consideradas prioritárias estão sujeitas ao direito de preempção e encontram-se indicadas no Mapa 3 do Anexo I desta Lei.

## CAPÍTULO V

### DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

**Art. 34.** A Política de Desenvolvimento Social tem por objetivo a promoção social e econômica para gerar melhoria na qualidade de vida da população, preservando e incentivando as potencialidades locais a partir da articulação das políticas públicas em suas várias dimensões.

**Art. 35.** São diretrizes da Política de Desenvolvimento Social:

- I - orientar a expansão e a utilização dos equipamentos sociais básicos, da infraestrutura e dos imóveis públicos de forma a:
  - a. promover a proteção integral da família e da pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis;
  - b. promover a redução das desigualdades socioespaciais, suprimindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;
  - c. racionalizar a ocupação e da utilização da infraestrutura instalada e por instalar;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- d. garantir a distribuição espacial equilibrada e apropriação socialmente justa da infraestrutura e dos serviços de utilidade pública e;
  - e. garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana.
- II - desenvolver a ação social como um processo sistêmico e integrado a partir da base territorial e com foco na família, na cultura e na inclusão socioeconômica de cada cidadão;
- III - adotar práticas inovadoras orientadas para o alcance da excelência na prestação dos serviços públicos;
- IV - estimular a autonomia da população em situação de vulnerabilidade social, em especial na educação, na formação profissional e na geração de oportunidades de trabalho e renda.

**Art. 36.** Os programas, ações e investimentos, públicos e privados da Política de Desenvolvimento Social deverão ser orientados para o alcance dos seguintes objetivos específicos:

- I - suprimento de todas as áreas habitacionais com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de sua população;
- II - ampliação da acessibilidade à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias;
- III - garantia da segurança alimentar e do direito social à alimentação.
- IV - compatibilização da implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços públicos com as diretrizes do zoneamento do Município;
- V - incentivo à pesquisa e ao desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;
- VI - estabelecimento de mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo, energia e telefonia;
- VII - garantia do investimento em infraestrutura.

**Parágrafo único.** O uso dos imóveis públicos deverá atender os seguintes objetivos:

- I - implantação dos equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;
- II - elaboração de plano de ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e grande porte, de forma a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente e em relação aos seus usos;
- III - estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- IV - integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados;
- V - otimização do uso de áreas públicas para cumprimento da função social da cidade;
- VI - criação de espaços destinados às atividades de associações de cultura popular.

### CAPÍTULO VI

## DA POLÍTICA DE USO E GESTÃO DOS EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS PÚBLICOS

**Art. 37.** A Política de Uso dos Equipamentos e Espaços Públicos tem por objetivos:

- I - priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;
- II - otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo de corredores de ônibus, com localização e acessibilidade privilegiada e em conformidade com o maior potencial construtivo dessas áreas;
- III - otimizar a ocupação dos equipamentos existentes e a integração entre equipamentos implantados na mesma quadra;
- IV - incluir mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território, otimizando o uso de terrenos e favorecendo a integração entre políticas sociais e a integração territorial de programas e projetos;
- V - compatibilizar o abairramento do Município com a malha dos setores censitários do IBGE, de forma a permitir a utilização dos dados dos censos demográficos para identificar as demandas por equipamentos sociais básicos e seus respectivos serviços públicos;
- VI - articular a oferta de equipamentos sociais básicos com as configurações territoriais dos bairros, de forma a constituir pequenas centralidades;
- VII - adequar as edificações e seus acessos para atender às normas de acessibilidade universal para pedestres e facilitar a entrada e o estacionamento de bicicletas onde for possível;
- VIII - apresentar nos planos setoriais os resultados dos cálculos de demanda por diferentes programas e equipamentos urbanos e sociais, bem como as propostas de atendimento a tais demandas;
- IX - fortalecer as instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas sociais.
- X - garantir a universalização do acesso à infraestrutura urbana e aos serviços de utilidade pública correspondentes;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- XI - racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;
- XII - garantir a preservação do solo e do lençol freático realizando as obras e manutenção necessários para o devido isolamento das redes de serviços de infraestrutura;
- XIII - proibir a deposição de material radioativo no subsolo e promover ações para preservação e descontaminação do subsolo;
- XIV - cadastrar em sistema georreferenciado as redes de água, esgoto, telefone, gás, energia elétrica, cabos, postes de iluminação e mobiliário urbano, mantendo um banco de dados atualizado sobre cada item;
- XV - compatibilizar a instalação de infraestrutura com o sistema de circulação de pedestres, garantindo a acessibilidade de acordo com as normas vigentes;
- XVI - adequar o desenho do mobiliário urbano ao contexto em que esteja inserido, valorizando as identidades locais;
- XVII - viabilizar a instalação da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano;
- XVIII - ampliar e qualificar o Sistema de Iluminação Pública, visando à modernização e maior eficiência do sistema.

**Parágrafo único.** A gestão e o uso dos imóveis públicos dar-se-á mediante as seguintes diretrizes:

- I. fortalecer as instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas sociais e a cogestão nos equipamentos públicos;
- II. implantar, em cogestão do poder público e comunidade local, Centros de Políticas Públicas Integradas Regionais de forma descentralizada, sobretudo em territórios configurados como ZEIS, de forma a integrar em um mesmo espaço público diversas políticas, como, educação, saúde, esporte e lazer, cultura, assistência social, abastecimento e segurança alimentar;
- III. promover, quando prevista em programas habitacionais, a regularização fundiária e a urbanização das áreas públicas ocupadas que cumprirem função social, garantindo o reassentamento das famílias removidas por estarem em situação de risco ou por necessidade da obra de regularização;
- IV. destinar prioritariamente os bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda e para áreas livres de uso público e instalação de equipamentos públicos e comunitários;
- V. implantar praças e equipamentos sociais com a participação dos beneficiados pelas operações;
- VI. garantir destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar ao máximo suas potencialidades;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- VII. implantar um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de imóveis;
- VIII. estabelecer efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área;
- IX. estabelecer critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

**Art. 38.** A outorga de uso de áreas públicas para terceiros, a título precário, na forma do artigo 131 da Lei 1119, de 04 de abril de 1990 - Lei Orgânica do Município, é um instrumento que tem como objetivos:

- I - incentivar o cuidado com o espaço público compartilhado entre cidadão e Município, possibilitando a organização coletiva da sociedade em benefício de áreas de uso comum;
- II - promover a criação de espaços públicos com mais vitalidade e diversidade, ampliando as possibilidades de uso e ocupação do solo, a instalação de mobiliário urbano, e a geração de mais segurança na cidade;
- III - melhorar a qualidade ambiental e paisagística da cidade, com o incentivo ao uso sustentável de praças e parques, o plantio de jardins e hortas urbanas em terrenos públicos;
- IV - apoiar a população local de baixa renda na realização de atividades econômicas, por tempo determinado e por meio de processo licitatório, até possa se estabelecer em imóvel particular e dar oportunidade a outros.

**Parágrafo único.** São áreas públicas passíveis de outorga de uso:

- I - vielas: para conservação, limpeza e segurança pública;
- II - ruas: utilização temporária para feiras, varejões, comércio e serviço em veículos adaptados, fechamento para atividades de esporte e lazer;
- III - calçadas e via de pedestres: para colocação de mesas e cadeiras como extensão do espaço de restaurantes, lanchonetes, bares, livrarias e atividades de convívio, desde que respeitada a área para livre circulação de pedestres;
- IV - praças e parques: para apoio na manutenção das áreas ou para realização de eventos coletivos de lazer;
- V - jardins: para manutenção, plantio de flores ornamentais e criação de hortas comunitárias;
- VI - logradouros ou terrenos: para organização de atividades de esporte e lazer da comunidade, campos de futebol, quadras, brinquedos para crianças, mediante compromisso de limpeza e conservação da área;
- VII - área Livre de Uso Público - ALUP: definida nos processos de parcelamento do solo e que inclui áreas de lazer e áreas verdes,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

sendo possível a outorga de uso a terceiros exclusivamente nas áreas de lazer e para atividades compatíveis com essa destinação;

- VIII** - área Institucional para Equipamento Urbano Comunitário - AIEUC: para instalação e manutenção de equipamento para atendimento social, desde que não haja mudança na destinação da área.

## CAPÍTULO VII

### DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

**Art. 39.** Constitui o patrimônio histórico e cultural o conjunto de bens materiais e imateriais, como áreas, edificações, imóveis, lugares, paisagens, monumentos e manifestações culturais – existentes no Município, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação sejam de interesse comum, quer por sua vinculação cultural ou histórica, quer por seu valor natural, urbano, paisagístico, arquitetônico, arqueológico, artístico, etnográfico e genético.

**Art. 40.** São objetivos da Política Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural:

- I** - preservação, proteção, conservação, restauração e valorização dos bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como dos bens intangíveis, considerados patrimônios ou referências históricas e culturais no âmbito do Município;
- II** - preservação da identidade de bairros e áreas de interesse histórico e cultural;
- III** - identificação de bens e manifestações culturais visando seu registro, valorização e possível proteção;
- IV** - incentivo à participação social na pesquisa, identificação, proteção e valorização do patrimônio histórico e cultural;
- V** - desenvolvimento de infraestrutura de turismo nas áreas de interesse histórico e cultural;
- VI** - proteção e documentação do patrimônio imaterial;
- VII** - desenvolvimento e aplicação de programa de educação patrimonial.

**Art. 41.** São diretrizes para a política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural:

- I.** desenvolver um trabalho de identificação e valorização de bens culturais, obras de arte urbanas e monumentos da cidade;
- II.** promover a preservação do patrimônio cultural edificado e de sítios históricos mantendo suas características originais e sua ambiência na paisagem urbana por meio de tombamento ou outros instrumentos e orientar o seu uso;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- III. elaborar normas para a preservação de bens de valor histórico, cultural, natural e arquitetônico;
- IV. revitalizar áreas públicas de interesse do patrimônio histórico e cultural;
- V. preservar a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história e cultura;
- VI. organizar as informações referentes ao patrimônio histórico e cultural;
- VII. organizar a divulgação da vida cultural e da história do município, e sensibilizar a opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;
- VIII. incentivar a fruição e o uso público dos imóveis tombados;
- IX. assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;
- X. incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e/ou incentivos construtivos e fiscais;
- XI. criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico e cultural, visando à sua preservação e revitalização e ações de educação patrimonial;
- XII. conceder incentivos fiscais vinculados à preservação dos imóveis tombados ou em processo de tombamento;
- XIII. estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural;
- XIV. criar uma rede de bens culturais protegidos que se articulem de modo a potencializar sua proteção e fruição.
- XV. criar, desenvolver e aplicar ações de educação patrimonial;
- XVI. proteger e fomentar o patrimônio imaterial da cidade;
- XVII. fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o patrimônio cultural e os sítios históricos do município.

§ 1º Em consonância com os objetivos e diretrizes da Política de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural, a Administração deverá desenvolver diretrizes específicas para o uso das propriedades contidas nos Perímetros de Intervenção Urbana – PIU e de Desenvolvimento Ambiental - PDA indicados no Mapa 3 do Anexo I desta Lei.

§ 2º Enquanto as diretrizes específicas para as áreas contidas em cada Perímetro de Intervenção Urbana-PIU e de Desenvolvimento Ambiental - PDA a que se refere o parágrafo 1.º deste artigo não forem elaborados, o uso das propriedades será disciplinado pelas disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

### CAPÍTULO VIII

### DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE

### REGULARIZAÇÃO

Social: **Art. 42.** São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse

- I - promoção do acesso à moradia e à terra urbanizada como direito social, com reversão da tendência de periferização e ocupação dos espaços inadequados pela população de baixa renda;
- II - redução do déficit habitacional apontado no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;
- III - estímulo à produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular pela iniciativa privada;
- IV - promoção da regularização fundiária de interesse social, com redução das moradias inadequadas;
- V - articulação da política de habitação de interesse social com as políticas sociais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

**Art. 43.** São diretrizes para os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação de Interesse Social:

- I - promover o acesso à terra para viabilizar Programas Habitacionais de Interesse Social, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- II - priorizar o atendimento da população de baixa renda, nos termos definidos neste Plano, da população residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e APP;
- III - assegurar que os empreendimentos habitacionais de interesse social sejam produzidos com qualidade e conforto em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos;
- IV - garantir recursos financeiros para Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito do Município, para aquisição de terra e produção habitacional;
- V - promover a urbanização e regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental dos núcleos urbanos informais, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;
- VI - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas degradadas e de risco, de modo a garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental dessas áreas;
- VII - inibir a ocupação irregular de novas áreas mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;
- VIII - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas que foram ocupadas por moradias, coibindo novas ocupações;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- IX - estabelecer parâmetros físicos de moradia social, índices urbanísticos e de procedimentos de aprovação de projetos, de forma a facilitar a produção habitacional pela iniciativa privada;
- X - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias, na execução de programas habitacionais, como medida para o barateamento dos custos habitacionais e de infraestrutura, além da produção cooperativada;
- XI - incentivar a adoção de tecnologias socioambientais de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural, manejo da água e dos resíduos sólidos e agricultura urbana;
- XII - promover serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, visando a inclusão social desta população;
- XIII - promover, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou de redução do adensamento, o atendimento habitacional das famílias a serem removidas preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local com a consulta prévia das famílias atingidas;
- XIV - promover ações de pós-ocupação e acompanhamento das famílias nos novos assentamentos habitacionais;
- XV - estimular a participação e o controle social na definição das políticas e prioridades da produção habitacional;
- XVI - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;
- XVII - atualizar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social

### SEÇÃO I

## DAS ÁREAS PARA O DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL

**Art. 44.** As áreas destinadas ao desenvolvimento da Política Habitacional do Município serão classificadas em:

- I - ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social constituídas das áreas caracterizadas pela precariedade urbanística e de infraestrutura ocupadas pela população de baixa renda e por áreas do município, exceto as situadas na Macrozona de Proteção Ambiental, que vierem a ser objeto de empreendimentos habitacionais públicos ou privados



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

destinados ao atendimento de famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos.

**II - ZERF:** Zonas Especiais de Regularização Fundiária, constituídas pelas áreas parceladas ou ocupadas irregularmente que poderão ser regularizadas de acordo com os critérios estabelecidos na legislação pertinente.

§ 1º O mapa das áreas que constituem as ZEISs e as ZERFs, atualizado pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, integrará a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 2º Os investimentos públicos serão orientados prioritariamente para o atendimento às famílias com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, da seguinte forma:

- I. execução de obras de infraestrutura e/ou regularização das áreas de ZEIS e;
- II. desenvolvimento de empreendimentos habitacionais em novas áreas de ZEIS.

§ 3º As novas unidades habitacionais serão destinadas prioritariamente ao reassentamento de famílias que habitam áreas de risco ou nas quais a regularização fundiária e urbanística for considerada inviável por motivos ambientais ou de segurança.

**Art. 45.** Nas Zonas Especiais de Interesse Social fica dispensada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para a construção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

**Parágrafo único.** Nas áreas de Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS incluídas no perímetro de operação urbana, será permitida a utilização de terrenos acima do coeficiente de aproveitamento básico, sem a necessidade de apresentação de certificado de potencial construtivo – CEPAC.

## SEÇÃO II

### DOS RECURSOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 46.** Os recursos auferidos a partir da aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir e demais previstos nesta Lei, alocados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderão ser empregados nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, inclusive para formação de conjuntos destinados à locação social, visando atender, entre outros:

- I - às famílias em situação de acolhimento institucional ou a demandas específicas, em especial crianças, idosos ou pessoas com deficiências;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- II - às famílias com alta vulnerabilidade social, com renda inferior a 3 (três) salários mínimos;
- III - as famílias beneficiárias do auxílio aluguel.

### SEÇÃO III

#### DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB

**Art. 47.** A Regularização Fundiária Urbana - REURB é compreendida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais, sua incorporação ao ordenamento territorial e urbano e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e ao meio ambiente.

§ 1º Poderão requerer a REURB:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III - os proprietários de imóveis ou de terrenos loteadores ou incorporadores;
- IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
- V - o Ministério Público.
- VI - pelas demais entes mencionados pela Lei Federal número 13.465/2017 ou nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

**Art. 48.** Para efeito de regularização as áreas parceladas ou ocupadas irregularmente serão classificadas em:

- I - regularização fundiária de interesse social - REURB-S, compreendendo todas as áreas do Município situadas em ZEIS,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

cadastradas pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação e aquelas que vierem a ser objeto de empreendimentos habitacionais públicos ou privados destinados ao atendimento das famílias com renda de até cinco salários mínimos;

- II - regularização Fundiária de interesse específico – REURB-E, compreendendo as áreas situadas em ZERFs cadastradas pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, que poderão ter o benefício da regularização sob as expensas dos interessados, observados os critérios e as exigências estabelecidas nesta Lei e na legislação específica de âmbito federal, estadual e municipal.

§ 1º A Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S será promovida pelo município, que suportará os custos das obras de infraestrutura que se fizerem necessárias.

§ 2º A regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E deverá ser promovida pelos responsáveis pelo parcelamento e/ou ocupação irregular, cabendo ao município apenas a orientação para o desenvolvimento dos projetos e providências necessárias para a obtenção das aprovações e do registro das unidades.

§3º Em ambas as espécies de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal número 13.465/2017, o Município será o órgão promotor cabendo-lhe observar o Capítulo III de referida lei.

## SEÇÃO IV

### DOS INSTRUMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 49.** Com a finalidade de promover a REURB, o Município deverá utilizar, no que couber, os instrumentos previstos no artigo 15 da Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

## SEÇÃO V

### DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

**Art. 50.** O Município poderá outorgar título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele que, até 31 de dezembro de 2023, possuía como seu imóvel público de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), situado em área com características e finalidade urbanas, utilizando para sua moradia ou de sua família, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Parágrafo único.** Nos imóveis com mais de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) ocupados até 31 de dezembro de 2023, por população de baixa renda



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

**Art. 51.** O Município assegurará o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas seguintes hipóteses:

- I - Quando a moradia estiver localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções ou,
- II - Quando a área ocupada for considerada:
  - a. de uso comum do povo;
  - b. de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
  - c. necessária ao desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;
  - d. reservada à construção de represas e obras congêneres;
  - e. situada em via de comunicação.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 2º Para atendimento do direito previsto neste artigo, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, próxima ao local que deu origem ao benefício.

**Art. 52.** O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I. o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
- II. o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º Buscar-se-á respeitar as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros similares, observados os parâmetros legais de uso do solo.

§ 2º A extinção da concessão de uso para fins de moradia será declarada por ato do Poder Executivo e devidamente averbada junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

**Art. 53.** Os núcleos urbanos informais, cuja posse dos moradores foi regularizada por meio da concessão de uso especial para fins de moradia deverão ser urbanizados, a fim de que seja efetivado o processo de regularização fundiária.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

### SEÇÃO VI

#### DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

**Art. 54.** Fica o Município autorizado a celebrar ato de concessão de direito real de uso para fins de urbanização e de regularização fundiária de interesse social, com força de instrumento público, dispensada a licitação, pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogada por igual período, em imóveis públicos de até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com uso residencial, uso misto, uso institucional ou comercial, na forma da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e, quando for o caso, do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

**Parágrafo único.** A concessão de direito real de uso poderá ser renovada desde que cumpridas as condições originais pactuadas quanto às condições de uso e ocupação do solo.

### SEÇÃO VII

#### DA USUCAPIÃO

**Art. 55.** As áreas urbanas com mais de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, na forma do art. 10 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º A Administração Municipal poderá promover a assistência técnica, social e jurídica nas ações de usucapião especial coletivo dos núcleos urbanos informais para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social, observadas as prioridades definidas nesta Lei.

§ 2º Após concluída a ação de usucapião coletiva, a Administração Municipal executará o respectivo Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, bem como todas as medidas necessárias para a individualização dos imóveis aos usucapidos.

### CAPÍTULO IX

#### DA POLÍTICA URBANA

**Art. 56.** A Política Urbana tem por objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o crescimento da cidade por meio dos instrumentos de regulação da



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

edificação e do parcelamento do solo, que definem a distribuição espacial das atividades e do adensamento e a configuração da paisagem urbana e de estabelecer as ações prioritárias que a Administração Municipal deve realizar para garantir a qualidade urbanística da cidade e para adequá-la às mudanças climáticas.

**Parágrafo único.** São diretrizes da Política Urbana:

- I - estimular a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços, de forma a aproveitar a capacidade instalada e reduzir custos com deslocamentos;
- II - hierarquizar o sistema viário de forma a propiciar segurança e conforto no deslocamento de pedestres, ciclistas e veículos;
- III - manter escalas de ocupação dos terrenos compatíveis com os valores naturais, culturais e históricos;
- IV - promover o uso diversificado com atividades compatíveis com as características de cada local, reduzindo os deslocamentos da população e equilibrando a distribuição da oferta de trabalho e emprego;
- V - definir normas e critérios específicos de uso e ocupação do solo para a proteção dos recursos e atributos naturais do município;
- VI - induzir a ocupação compatibilizada com a função social da propriedade urbana;
- VII - distribuir os equipamentos públicos de forma a atender, em cada região, às necessidades da população;
- VIII - revitalizar áreas e equipamentos públicos como forma de contribuir para a promoção social da população;
- IX - contribuir para a melhoria da qualidade ambiental definindo parâmetros urbanísticos que reduzam os problemas de drenagem e ampliem as condições de iluminação, insolação e ventilação das edificações;
- X - implantar um sistema de fiscalização capaz de evitar o surgimento de novas ocupações irregulares e definir parâmetros e condições para a regularização das existentes, incorporando-as à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente.

§ 1º Para os efeitos de parcelamento, uso e ocupação, os terrenos do município serão classificados lotes quando forem oriundos de parcelamento ou uso anterior, que tenha destinado áreas públicas para equipamentos urbanos e sistema de lazer nos percentuais mínimos, respectivamente, de 5% e 10% da área inicial da propriedade; e em glebas quando não tiverem sido onerados com a destinação dessas áreas públicas.

§ 2º O uso de terrenos, lotes ou glebas, com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> deverá observar as diretrizes específicas definidas pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, quanto às restrições ambientais e aquelas determinadas por projetos viários.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

**Art. 57.** O ordenamento territorial do Município deve respeitar os princípios e objetivos estabelecidos neste Plano Diretor e equilibrar o parcelamento, uso e ocupação do solo com os recursos naturais, observando as características ambientais locais, em especial aquelas presentes nas redes hidrográficas, nas nascentes e nos remanescentes de vegetação nativa, identificados preliminarmente no Mapa 1 do Anexo I desta Lei.

**Art. 58.** O território do Município de Várzea Paulista, com características urbanas fica dividido em 2 (duas) Macrozonas, descritas a seguir e indicadas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei.

- I.** Macrozona de Proteção Ambiental: compreende as áreas de preservação e de conservação ambiental que abrigam remanescentes florestais significativos e cuja importância para a qualidade de vida e manutenção da biodiversidade no município é reconhecida pela população.
- II.** Macrozona de Estruturação Urbana: compreende as demais áreas do Município, e tem a finalidade de promover a ocupação do território de maneira equilibrada entre urbanização e conservação ambiental, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo, infraestrutura e serviços públicos.

**Parágrafo único.** A subdivisão das macrozonas em zonas de uso do solo será tratada na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação, observadas as diretrizes definidas neste Plano Diretor.

## SEÇÃO II

### DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 59.** As condições para a realização do parcelamento, uso e ocupação do solo de forma a atender as funções econômicas e sociais da cidade, compatibilizando desenvolvimento urbano, infraestrutura de mobilidade, requisitos ambientais, saneamento básico e demais serviços urbanos, são definidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, coerente com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor.

## SEÇÃO III

### DA INFRAESTRUTURA DE MOBILIDADE

**Art. 60.** A infraestrutura de mobilidade, constituída dos sistemas viário e cicloviário e dos passeios públicos para a circulação de pedestres define, em conjunto com o zoneamento, as regras de uso e ocupação do solo, orientando o crescimento e o adensamento da cidade.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

**Parágrafo único.** As vias que integram o sistema viário serão hierarquizadas segundo a sua importância para o transporte coletivo e de cargas e circulação nos bairros.

#### SEÇÃO IV DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS

**Art. 61.** São consideradas prioritárias para o desenvolvimento urbano do município as seguintes ações:

- I. execução dos reservatórios de amortecimento das vazões de cheia dos cursos d'água com maior probabilidade de transbordamentos;
- II. construção de nova ponte sobre o rio Jundiá com a finalidade de melhorar as condições de mobilidade e de integração da região norte com a área central da cidade;
- III. obras viárias para a implantação de um binário com a Avenida Duque de Caxias;
- IV. a implementação de Perímetros de Intervenção Urbana – PIU
  - a. os Perímetros de Intervenção Urbana – PIU e de Desenvolvimento Ambiental-PDA, devem abranger áreas estratégicas para o desenvolvimento e a estruturação urbana do Município e estarão sujeitos a projetos de intervenção específicos com a finalidade de articular um conjunto de ações públicas e privadas de modo a promover melhorias na infraestrutura urbana e em serviços públicos, e a consequente ampliação das oportunidades de desenvolvimento de novas atividades econômicas e sociais.
  - b. cada PIU deverá ser objeto de estudos mais aprofundados de desenho urbano, apresentando ao seu término um programa de intervenções e parâmetros urbanísticos específicos, além de propostas econômico-financeiras e de gestão compartilhada que viabilizem sua implantação.
  - c. o Plano Diretor de Várzea Paulista demarca os perímetros da seguinte forma: Região Norte e Outeiro da Paroquia Nossa Senhora da Piedade como Perímetros de Intervenção Urbana-PIU, o Vale do Rio Jundiá como Perímetro de Intervenção Urbana-PIU e Perímetro de Desenvolvimento Ambiental-PDA e Serra do Mursa como Perímetro de Desenvolvimento Ambiental. Estes devem ser formalizados em diploma legal específico dentro do prazo de vigência da presente versão deste Plano Diretor.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

### CAPÍTULO X

## DA POLÍTICA DE MITIGAÇÃO E ADAPTAÇÃO ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

**Art. 62.** A Política de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas tem o objetivo de estabelecer uma estratégia para o reconhecimento da relevância da agenda do clima, promovendo o engajamento das Unidades da Administração Municipal, dos demais órgãos públicos e dos setores importantes da sociedade.

§ 1º São objetivos da Política Municipal de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas:

- I. identificar os desafios ambientais locais, indicando fragilidades e oportunidades locais para lidar com cada uma delas, minimizando seus efeitos negativos;
- II. identificar ações de defesa contra as consequências das mudanças climáticas ou os eventos meteorológicos e climatológicos extremos como inundações, deslizamentos, enchentes, raios, estiagem, queimadas, incêndios, chuvas de granizo, geadas e ondas de frio;
- III. identificar ações de combate às causas das mudanças climáticas, ou da crescente elevação da temperatura média do planeta, que incluam medidas para redução da poluição e de captura de CO<sub>2</sub> da atmosfera e, principalmente, o enfrentamento de atuais hábitos de vida e de consumo;
- IV. envolver a participação social nas ações de adaptação e de mitigação das mudanças climáticas;
- V. estabelecer formas efetivas de cooperação entre cidades vizinhas para o enfrentamento de questões regionais, desde o planejamento do uso do território até a implantação de infraestrutura e de serviços públicos de interesse regional.

§ 2º São diretrizes da Política Municipal de Mitigação e de Adaptação às Mudanças Climáticas:

- I - firmar um compromisso oficial e público da administração municipal, a fim de reconhecer a relevância da agenda do clima, bem como promover o engajamento das Unidades da Administração, dos demais órgãos públicos e outros setores importantes da sociedade local;
- II - mobilizar e capacitar os departamentos municipais que serão peças-chaves para elaborar, executar e monitorar a estratégia de enfrentamento à mudança do clima.
- III - elaborar e monitorar um inventário de emissões de gases de efeito estufa (GEE), identificando as fontes e sumidouros e a respectiva contabilização das emissões e remoções dos gases de efeito estufa (GEE) na atmosfera, resultantes das atividades humanas;
- IV - conhecer a vulnerabilidade climática do município, identificando as ameaças de ocorrências de eventos extremos;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- V - elaborar um Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas para orientar o município nas ações para reduzir os danos das mudanças climáticas, assim como para aproveitar as oportunidades apresentadas, considerando os recursos econômicos e tecnológicos disponíveis; as desigualdades sociais existentes; a disponibilidade de informações e a capacidade institucional; o acesso a recursos naturais e a serviços ecossistêmicos; as tensões e o estresse preexistentes.
- VI - incluir no Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas um Plano de Ação que contenha:
  - a. detalhamento das ações essenciais para redução das emissões de gases de efeito estufa do município;
  - b. cronograma de implementação das medidas necessárias para fortalecer a resiliência do Município, reduzindo as vulnerabilidades sociais, econômicas e ambientais da população e aumentando sua capacidade de adaptação.

## TÍTULO IV

### DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

**Art. 63.** Os instrumentos de política urbana integram as estratégias para o ordenamento territorial e serão utilizados para a realização dos objetivos deste Plano Diretor.

§ 1º São instrumentos de Política Urbana previstos nesta Lei:

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsória;
- II - imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - direito de preempção;
- VI - outorga onerosa do direito de construir;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - direito de superfície;
- X - arrecadação de imóvel abandonado;
- XI - estudo de impacto de vizinhança;
- XII - estudo de impacto de trânsito.

§ 2º As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e gestão ambiental com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

### CAPÍTULO I

## DOS IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS, SUBUTILIZADOS E NÃO UTILIZADOS

**Art. 64.** São considerados imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, nos termos deste Plano Diretor, aqueles com acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo, e que se enquadrem em uma das situações seguintes:

- I. as glebas, os lotes, ou os lotes contíguos de um mesmo proprietário cujas áreas somadas possuam coeficiente de aproveitamento utilizado inferior a 0,1 (um décimo) e extensão igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).
- II. todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 5 (cinco) anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida, demandas judiciais ou disponibilização no mercado para alienação a preços compatíveis com aqueles praticados pelo mercado imobiliário.

**Parágrafo único.** Não podem ser classificados como não edificados, subutilizados ou não utilizados os imóveis que:

- I. possuem atividades que não necessitam de edificações;
- II. tenham valor histórico, cultural ou arquitetônico que impedem a realização de intervenções para potencializar o uso econômico;
- III. têm seu uso comprometido por ser coberto por remanescente florestal nativo;
- IV. sejam objeto de disputa judicial que impeça o cumprimento da obrigação pela simples conduta do proprietário;
- V. desenvolvem atividades agrícolas dentro do perímetro urbano em pequenas propriedades, desde que considerados produtivos de acordo com os critérios estabelecidos pela Administração Municipal.

### CAPÍTULO II

## DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

**Art. 65.** Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória e seus proprietários serão notificados pelo município para promover o uso das suas propriedades de acordo com os seguintes prazos máximos:

- I. 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para protocolar junto ao(s) órgão(s) competente(s) um pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação daqueles imóveis.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- II. 2 (dois) contados a partir da expedição do alvará de execução do projeto anos para iniciar a execução do projeto de parcelamento ou edificação.
- III. 5 (três) anos contados a partir da expedição do alvará de execução do projeto para concluir as obras licenciadas.

**Parágrafo único.** A transmissão do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado posterior à data da notificação prevista no § 1º deste artigo transfere as obrigações relativas ao parcelamento, utilização e edificação compulsória sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 66.** A notificação prevista no art. 63 desta Lei será feita por:

- I. funcionário de órgão competente do Município ao proprietário do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;
- III. edital publicado no sítio eletrônico oficial do Município, quando as tentativas de notificação nas formas previstas nos incisos anteriores forem frustradas.

§ 1º A notificação a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser averbada pelo Município na matrícula do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Uma vez promovido o adequado aproveitamento, com a finalização das obras de parcelamento ou edificação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, caberá ao Município cancelar a averbação mencionada no parágrafo anterior.

§ 3º A informação referente à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados

### CAPÍTULO III

#### DO IMPOSTO PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 67.** Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que não cumprirem as obrigações relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos prazos estipulados, conforme o caso, deverão arcar com alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano deverá ser o dobro do valor da alíquota aplicada no ano anterior.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 2º Na hipótese de a alíquota superar 15% (quinze por cento) pela progressividade mencionada no § 1º deste artigo, antes do prazo de 5 (cinco) anos, será mantida a alíquota máxima até que se cumpra as obrigações de parcelar, edificar, utilizar o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme o caso, ou até que ocorra sua desapropriação pelo Município.

**Art. 68.** É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou outros benefícios fiscais relativos ao IPTU progressivo no tempo.

§ 1º Quando os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados receberem a notificação prevista nesta Lei relativa ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória serão suspensas quaisquer isenções prévias relativas à cobrança de IPTU incidentes nesses imóveis.

§ 2º Uma vez comprovado o cumprimento das obrigações relativas ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, mediante comunicação do proprietário, a cobrança do IPTU no exercício seguinte será feita segundo as alíquotas vigentes no ano anterior ao início da progressividade mencionada nesta Lei.

**Art. 69.** Os procedimentos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo serão estabelecidos em lei específica a ser elaborada no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias da aprovação desta Lei.

## CAPÍTULO IV

### DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

**Art. 70.** Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados tenham cumprido as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, o Município poderá desapropriar esses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal.

**Parágrafo único.** Os títulos da dívida pública mencionados no *caput* deste artigo deverão ser resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

**Art. 71.** Uma vez concluído o processo de desapropriação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado com pagamentos em títulos da dívida pública, o Município deverá determinar sua destinação urbanística em consonância com os objetivos deste Plano Diretor, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se o procedimento licitatório e a legislação relacionada à concessão de uso de bens públicos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 1º Os adquirentes ou concessionários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados desapropriados pelo Município com pagamentos em títulos da dívida pública deverão parcelar, edificar e utilizar esses imóveis, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da aquisição ou da concessão.

§ 2º Caso não seja cumprido o prazo previsto no § 1º deste artigo pelo adquirente, será retomada a aplicação do IPTU progressivo sobre o imóvel.

**Art. 72.** O Município deverá notificar os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados sujeitos ao parcelamento ou edificação compulsória e divulgar e manter atualizada a lista correspondente com as respectivas obrigações.

§ 1º A lista de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados mencionada no caput deverá ter, no mínimo:

- I - número da inscrição imobiliária com dados do setor, quadra e lote do imóvel;
- II - endereço completo do imóvel;
- III - data da notificação prevista no §1º do art. 64 desta Lei;
- IV - data de início a partir da qual se deve contar os prazos relativos às obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsória, conforme o caso.

§ 2º Caso o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado esteja sujeito à aplicação do IPTU progressivo no tempo, a lista mencionada no caput deverá conter também:

- I. Data e percentual do primeiro aumento no valor da alíquota;
- II. Percentual das alíquotas majoradas subsequentes a inicialmente aplicadas.

§ 3º Caso o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado esteja sujeito à desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública, está a lista mencionada no caput deverá conter também:

- I - data de publicação do decreto de declaração de utilidade pública do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado com pagamento em títulos da dívida pública;
- II - data da propositura da ação de desapropriação, se o caso;
- III - data da efetiva imissão na posse do imóvel não edificado ou subutilizado desapropriado, se o caso;
- IV - destinação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado desapropriado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

### CAPÍTULO V

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 73.** O Município poderá facultar ao proprietário do imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsória e a requerimento deste o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento do imóvel, independentemente da notificação prevista no art. 46 desta Lei.

§ 1º Para a realização do consórcio imobiliário, o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá ser transferido ao Município.

§ 2º O Município estabelecerá o valor de referência com base na média de 03 (três) avaliações imobiliárias que não deverão considerar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º O contrato de formalização do consórcio imobiliário entre o Município e os proprietários deverá conter o valor de referência do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a partir do qual será realizado o consórcio.

§ 4º O proprietário que transferir o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado para a realização do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor de referência mencionado no § 2º deste artigo.

§ 5º O Município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

§ 7º A formalização do contrato de consórcio imobiliário suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados e, havendo a aplicação do IPTU progressivo, será reestabelecida a alíquota vigente no exercício anterior ao início da progressividade mencionada no art. 65 desta Lei.

### CAPÍTULO VI

### DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

12



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

**Art. 74.** O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa, com o propósito de contribuir para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor.

§ 1º O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - regularização fundiária;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos, livres, áreas verdes e espaços de cultura e de lazer;
- VII - instituição de unidades de conservação;
- VIII - preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;
- IX - proteção, recuperação e criação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

§ 2º As áreas sujeitas ao direito de preempção estão indicadas no Mapa 3 do Anexo I desta Lei.

§ 3º Outras áreas sujeitas ao direito de preempção serão definidas, ouvido o CONDEURB, em lei específica da qual será dado conhecimento aos cartórios de registro de imóveis do Município.

§ 4º O Município terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos contado a partir da publicação da lei específica a que se refere o § 2º deste artigo.

§ 5º O direito de preempção poderá ser renovado, por lei, a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**Art. 75.** O Município poderá renunciar, por meio de Decreto Municipal, ao direito de preempção, desde que devidamente fundamentado e ouvido o CONDEURB.

**Art. 76.** Quando houver terceiros interessados na compra do imóvel sujeito ao direito de preempção o proprietário desse imóvel deverá encaminhar comunicado para o órgão competente do Município informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

§ 1º Ouvido o CONDEURB o Município poderá decidir pela renúncia ou não ao direito de preempção a partir do comunicado do proprietário.

§ 2º Caso o Município não renuncie ao direito de preempção o proprietário deverá apresentar a declaração de intenção de venda do imóvel ao órgão competente do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Município com os seguintes documentos, sem prejuízo de outros exigidos em legislação específica:

- I - contrato preliminar ou proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel no qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário do imóvel para recebimento de notificações;
- III - certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, informando se incidem ou não quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

§ 3º Recebidos os documentos mencionados no parágrafo anterior, o Município deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel, informando a destinação futura do bem a ser adquirido.

§ 4º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Município, é facultado ao proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra antes mencionados, sem prejuízo do direito de o Município exercer a preferência diante de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 5º Concretizada a venda do imóvel sujeito ao direito de preempção a terceiro, o proprietário que alienou esse imóvel deve entregar ao órgão competente do Município cópia do instrumento de alienação e da matrícula atualizada do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de alienação, sob pena de pagamento de multa em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total da alienação, assegurado o contraditório.

§ 6º Concretizada a venda do imóvel a terceiro em descumprimento ao direito de preempção, o Município promoverá as medidas cabíveis para:

- I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentados,
- II - imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiro apesar da manifestação de interesse do Município em exercer o direito de preferência.

§ 7º Em caso de anulação da venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, o Município poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado no contrato preliminar apresentado, se este for inferior àquele.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

**- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -**

### **CAPÍTULO VII**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 77.** Nos imóveis do Município o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico definido nesta Lei mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º O valor da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir será calculada a partir da seguinte fórmula:

$C = At \times (CAu - CAb) \times V \times Fs$ , sendo:

C = contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional;

At = área de terreno em metros quadrados;

CAu = coeficiente de aproveitamento utilizado;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico;

V = valor venal do metro quadrado do terreno;

Fs = fator social, conforme Quadro 1, a seguir:

**Quadro 1 - Fator social segundo uso do imóvel**

<b>Usos</b>	<b>Fator Social</b>
<b>Habitação de Interesse Social</b>	0,0
Edifício de habitação com área de até 50 m <sup>2</sup> por unidade	0,5
Edifício de habitação com área entre 50 m <sup>2</sup> e 80 m <sup>2</sup>	0,6
Edifício de habitação com área entre 80 m <sup>2</sup> e 100 m <sup>2</sup>	0,8
Edifício de habitação com área superior a 100 m <sup>2</sup>	1,0
<b>Institucional: equipamentos sociais públicos</b>	0,0
<b>Entidades mantenedoras sem fins lucrativos</b>	
Hospitais, clínicas, universidades, escolas, creches	0,2
Equipamentos culturais	0,2
Templos religiosos	0,2
<b>Outras entidades mantenedoras</b>	
Equipamentos culturais	0,5
Hospitais, clínicas, universidades, escolas e creches	0,5
Outras atividades	1,0

§ 2º No caso de edificações isoladas com área construída de até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) não será cobrada a contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa.

§ 3º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator social (Fs), o Município procederá à cassação do alvará de execução e ao cancelamento da isenção ou redução na cobrança da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 4º Na hipótese de um empreendimento imobiliário envolver mais de um imóvel, o cálculo da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir deverá considerar o valor venal ponderado do metro quadrado (Vp) na aplicação da fórmula mencionada no *caput* deste artigo, assim determinado:

$$Vp = (V1*A1 + V2*A2)/(A1+A2), \text{ onde}$$

Vp = Valor venal ponderado;

V1 = Valor venal unitário do imóvel 1;

V2 = Valor venal unitário do imóvel 2;

A1 = Área do imóvel 1 e;

A2 = Área do imóvel 2.

§ 5º O pagamento da outorga onerosa deverá ocorrer até a data da emissão do licenciamento de uso ("habite-se").

§ 6º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras correspondentes à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

## CAPÍTULO VIII

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 78.** O Município poderá autorizar a transferência de potenciais construtivos, definidos a partir dos parâmetros previstos na nesta Lei, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e em suas normas complementares, de imóveis urbanos públicos ou privados, por meio de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo sempre que os referidos imóveis forem considerados necessários para fins de:

- I - preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social e ambiental;
- II - execução de melhoramentos viários;
- III - execução de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo;
- IV - implantação de parques, espaços livres e áreas verdes;
- V - implementação de programas de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos urbanos ocupados pela população de baixa renda;
- VI - implementação de programas de provisão habitacional de interesse social;
- VII - a criação de espaços culturais e da economia criativa;
- VIII - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 1º A transferência de potencial construtivo poderá ser concedida:

- I - ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a VIII do caput deste artigo; ou
- II - aos proprietários que assumirem o compromisso de conservação e recuperação de bens de interesse histórico e cultural ou de remanescentes de vegetação de cerrado ou mata atlântica.

§ 2º Nos casos em que não houver a doação, a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência a ser emitida pelo Município deverá descrever as exigências relativas à conservação e recuperação dos imóveis cedentes, quando se tratar de bens de interesse histórico e cultural e; as áreas remanescentes de vegetação de cerrado ou mata atlântica que deverão ser recuperadas e conservadas.

§ 3º O Potencial Construtivo Passível de Transferência incidirá apenas sobre a área do imóvel efetivamente ocupada com remanescentes de vegetação de mata atlântica ou cerrado.

§ 4º Nos imóveis cedentes possuidores de remanescentes de vegetação de Cerrado e/ou Mata Atlântica, a transferência de potencial construtivo ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental, que deverá ser averbado na matrícula desses imóveis.

§ 5º No Termo de Compromisso Ambiental mencionado no parágrafo anterior, os proprietários de imóveis possuidores de remanescentes de vegetação de Cerrado e/ou Mata Atlântica assumem as obrigações relativas à preservação das características ambientais desses imóveis e estarão sujeitos a sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental nos casos de descumprimento das obrigações assumidas.

**Art. 79.** A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá conter, no mínimo:

- I - a quantidade, em metros quadrados, do potencial construtivo passível de transferência;
- II - a data de solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;
- III - a informação sobre o fato que originou o potencial construtivo passível de transferência, doação do terreno ou conservação e recuperação de bens de interesse histórico e cultural ou de remanescentes de vegetação de cerrado ou mata atlântica;
- IV - as exigências relativas ao imóvel cedente previstas nesta Lei, nos casos de conservação e recuperação de bens de interesse histórico e cultural ou de remanescentes de vegetação de cerrado ou mata atlântica.

§ 1º A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência terá validade por prazo indeterminado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 2º Nos casos de conservação e recuperação de bens de interesse histórico e cultural ou de remanescentes de vegetação de cerrado ou mata atlântica deverá ser confirmada, na ocasião da emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, a manutenção das condições do imóvel que deram origem ao direito.

**Art. 80.** O potencial construtivo passível de transferência será calculado de acordo com as seguintes expressões:

I. No caso de imóveis cedentes não doados ou desapropriados amigavelmente:

$PCpt = (Atc \times Fe) - Ac$ , onde:

PCpt = potencial construtivo passível de transferência;

Atc = área do terreno cedente passível de transferência;

Fe = fator de estímulo conforme descrito no § 1º do art. 79;

Ac = área construída ou passível de ocupação.

II – No caso de imóveis doados ou desapropriados amigavelmente:

$PCpt = Atc \times Fe \times Fr$ , onde:

PCpt = potencial construtivo passível de transferência;

Atc = área cedente do terreno do imóvel doado ou desapropriado amigavelmente;

Fe = fator de estímulo conforme descrito no § 1º deste artigo;

Fr = fator remanescente conforme descrito no § 2º deste artigo.

§ 1º O fator estímulo assumirá o valor 1,5 para os terrenos considerados lotes de acordo com o parágrafo 1.º do artigo 57 desta lei e 1,00 para os terrenos considerados glebas

§ 2º O fator remanescente será determinado em função da área remanescente do terreno que foi total ou parcialmente doado ao Município, conforme Quadro 2, a seguir:

**Quadro 2 - Fator remanescente para lote e gleba**

Fator Remanescente		
Condição da Área Remanescente	Lote	Gleba
Área remanescente inferior a 10.000 m <sup>2</sup>	3,00	2,50
Área remanescente entre 10.000 e 20.000 m <sup>2</sup>	3,00	2,00
Área remanescente superior a 20.000 m <sup>2</sup>	3,00	1,50

§ 3º Os imóveis desapropriados amigavelmente mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo deverão ser indenizados exclusivamente por meio desse benefício, não sendo permitido nenhum tipo de complementação.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 4º Nos casos em que a doação do imóvel mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo for proposta pelo proprietário, o Município deverá avaliar a conveniência e o interesse público no recebimento desse imóvel.

§ 5º A transferência do potencial construtivo será autorizada mediante a expedição da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pelo Município.

§ 6º A área de potencial construtivo do imóvel cedente equivalente à área de potencial construtivo a ser transferida para o imóvel receptor será determinada de acordo com a seguinte expressão:

$A_{ced} = (V_{rec} \times A_{rec}) / V_{ced}$ , onde:

$A_{ced}$  = Área de potencial construtivo do imóvel cedente.

$A_{rec}$  = Área de potencial construtivo recebida pelo imóvel receptor.

$V_{ced}$  = Valor unitário do terreno do imóvel cedente, de acordo com a planta de valores do Município.

$V_{rec}$  = Valor unitário do terreno do imóvel receptor, de acordo com a planta de valores do Município.

## CAPÍTULO IX

### DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

**Art. 81.** O Município poderá realizar operações urbanas consorciadas definidas como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Administração Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma determinada área transformações urbanísticas estruturais e melhorias nas condições de vida urbanas, sociais, ambientais e econômicas.

§ 1º A operação urbana consorciada deverá ser instituída por meio de lei específica que poderá estabelecer normas, parâmetros e critérios diferenciados a fim de cumprir o objetivo pretendido.

§ 2º Nas operações Urbanas consorciadas poderão ser previstas:

I - modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental dela decorrente e;

II - regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

**Art. 82.** A lei específica que regulamentar cada operação urbana consorciada deverá conter, no mínimo:

- I - perímetro no qual será implantado o projeto de intervenção urbana estrutural por meio da operação urbana consorciada;
- II - finalidades da operação urbana consorciada;
- III - plano urbanístico, com a inclusão do projeto de intervenção urbana estrutural, alinhado com as finalidades da operação urbana consorciada;
- IV - programas de atendimento das necessidades sociais, econômicas, urbanas e ambientais da população diretamente afetada pela realização da operação urbana consorciada;
- V - normas, parâmetros e critérios para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, válidos no perímetro abrangido pela operação urbana consorciada;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo 2º do artigo 57 desta Lei;
- VII - estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança e/ou Relatório de Impacto de Trânsito;
- VIII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos auferidos com a contrapartida exigida conforme o inciso VI deste artigo, deverão ser aplicados exclusivamente no interior do perímetro estabelecido pela lei que institui a operação urbana consorciada.

§ 2º A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 3º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 4º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## CAPÍTULO X

### DO DIREITO DE SUPERFÍCIE



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

**Art. 83.** O Município poderá receber em concessão, por meio de órgãos da administração pública direta ou indireta, nos termos da legislação federal, o direito de superfície de bens e imóveis, inclusive seus espaços aéreos e subterrâneos, a fim de realizar os objetivos deste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** O direito de superfície consiste no exercício do direito de utilizar, temporariamente ou por prazo indeterminado, o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

**Art. 84.** O Município poderá ceder gratuita ou onerosamente, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de bens e imóveis públicos, inclusive seus espaços aéreos e subterrâneos, a fim de realizar os objetivos deste Plano Diretor e para instalar galerias subterrâneas compartilhadas de serviços públicos.

**Art. 85.** O Município poderá utilizar o instrumento direito de superfície:

- I - em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II - para remoção temporária de moradores de núcleos urbanos informais, pelo tempo que durar as obras de urbanização;
- III - nas áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos, de forma onerosa ou gratuita, desde que não esteja prevista a sua cessão em contrato.

**Parágrafo único.** O instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta Lei.

## CAPÍTULO XI

### DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

**Art. 86.** O Município poderá arrecadar, como bens vagos, imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independentemente de indenização, na forma dos art. 1.275 e 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º Será considerado imóvel abandonado aquele cujo proprietário o abandonou e não mais o conservou, desde que não esteja na posse de outrem.

§ 2º Presume-se a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando, de modo absoluto, além de cessados os atos de posse, deixar o mesmo de satisfazer os ônus fiscais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 3º O imóvel que for incorporado ao patrimônio público do Município em razão do seu abandono deve ser utilizado diretamente pelo Município para a implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, espaços culturais, regularização fundiária, provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas públicas ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor.

§ 4º Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel abandonado para os usos mencionados no *caput*, o Município deverá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao FMDU.

§ 5º Os procedimentos para arrecadação de bens imóveis abandonados observarão as disposições previstas na Lei Complementar específica.

## CAPÍTULO XII

### DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/RIV

**Art. 87.** A elaboração do EIV/RIV será exigida previamente à aprovação de projetos de construção, ampliação e/ou transformação de uso de empreendimentos e atividades localizados no Município, que apresentem as seguintes características:

- I - empreendimentos habitacionais a partir de 100 (cem) unidades residenciais e parcelamentos do solo, na forma de loteamento, a partir de área bruta igual ou superior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).
- II - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona de Estruturação Urbana, exceto na Zona Industrial, com área útil total superior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados),
- III - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, localizados na Zona Industrial, com área útil total superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- IV - cemitérios horizontais, cemitérios verticais e crematórios, independente da área útil ou área de terreno.

§ 1º O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV corresponde ao resumo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, exposto em uma linguagem acessível ao público em geral e aos estudos simplificados que podem ser adotados nos casos de pouca complexidade, cujos empreendimentos tenham baixo potencial de causar incômodos à vizinhança.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 2º Nos licenciamentos de empreendimentos de baixo impacto, como estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços com área construída compreendida entre 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) será exigida a apresentação apenas do RIV, sem a necessidade de elaboração do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT.

§ 3º Os empreendimentos com diferentes categorias de uso, que tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, serão considerados separadamente para os efeitos de enquadramento nos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

§ 4º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às hipóteses que possam causar impactos cumulativos, cabendo ao Município, nesses casos, exigir dos interessados a elaboração de EIV/RIV.

**Art. 88.** A elaboração do EIV/RIV deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade na vizinhança, e será feito com base no Termo de Referência definido pelo Poder Público, considerando:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;
- IV - Valorização imobiliária;
- V - Geração de tráfego e demanda por transporte público por meio do Relatório de Impacto de Trânsito - RIT;
- VI - Ventilação e iluminação;
- VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - Passagem de fauna sob ou sobre ferrovias, rodovias ou avenidas;
- IX - Nível de ruídos;
- X - Qualidade do ar;
- XI - Outros estudos peculiares ao empreendimento e à atividade analisada, desde que tecnicamente motivado.

§ 1º O EIV/RIV deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado com os seguintes objetivos:

- I - avaliação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou operação de atividade, adequando-o ao local;
- II - Definição das medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;
- III - Definição das medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;
- IV - Definição das medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;
- V - Definição das medidas de potencialização dos impactos positivos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 2º Segundo as características do empreendimento ou da atividade, o profissional apresentará no EIV/RIV a análise dos itens constantes no Termo de Referência que se relacionam com os impactos produzidos, que será avaliada pela equipe técnica da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, podendo ser solicitada complementação de alguns itens.

§ 3º O responsável deverá fornecer o número de exemplares solicitados pelo Município e a versão digital dos documentos que o compõem, com vistas à sua disponibilização à população.

§ 4º O EIV/RIV deverá ter linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

**Art. 89.** Poderão ser dispensados da elaboração de EIV/RIV:

- I - os projetos de alteração de imóveis que já foram objeto de EIV e que não gerem aumento da área construída superior a 20% (vinte por cento), desde que não impliquem aumento da capacidade de produção, ou da oferta de serviços, ou da demanda por equipamentos públicos.
- II - o licenciamento de atividade já exercida no local, de forma regular, quando se tratar apenas de troca do proprietário do imóvel ou da razão social da atividade, desde que não haja alteração do uso, nem ampliação da área construída;
- III - o licenciamento de construção, ampliação e renovação de alvará de funcionamento de templos religiosos.

§ 1º Nos casos de ampliação da atividade em área construída regular, as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas aos impactos decorrentes do acréscimo das instalações ou da atividade exercida no local.

§ 2º Nos casos de transformação de uso em que a nova atividade apresente maior grau de incomodidade as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas ao acréscimo da incomodidade gerada pela nova atividade.

**Art. 90.** Os EIVs/RIVs uma vez apresentados serão encaminhados para a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação que coordenará a análise dos estudos e a elaboração do parecer final de aprovação.

§ 1º Quando necessário os técnicos responsáveis pela análise poderão solicitar esclarecimentos ou complementações de documentos e projetos, comunicando o interessado.

§ 2º Os comunicados para prestação de esclarecimentos ou complementações de documentos não atendidos no prazo de 180 dias, sem justificativas, implicarão na reprovação do EIV/RIV.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 3º Concluída a análise os técnicos que dela participaram deverão elaborar o parecer final contendo as sugestões de medidas compatibilizadoras, compensatórias, mitigadoras e/ou potencializadoras relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada, a ser submetido à aprovação do Gestor Municipal de Urbanismo e Habitação.

§ 4º As medidas referidas no § 3º deste artigo, somadas, não poderão gerar ao empreendedor gastos superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade, exceto nos casos de ações ofertadas pelo empreendedor.

§ 5º O limite estabelecido no § 4º deste artigo não contempla as medidas relativas às condições de viabilidade para instalação do empreendimento e/ou atividade, entendidas como aquelas definidas pela legislação independentemente do EIV/RIV.

§ 6º Enquanto o EIV/RIV não for aprovado pelo órgão competente, não poderá ocorrer a aprovação do projeto ou o licenciamento da atividade, e nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, poderá ter início.

§ 7º O licenciamento de construção, ampliação ou alvará de funcionamento estará condicionado à formalização do Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado nesta Lei.

§ 8º Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial para que o Município promova as medidas administrativas e judiciais cabíveis contra o proprietário e/ou o responsável pelo empreendimento.

§ 9º A alteração do uso do empreendimento para atividade sujeita a maiores restrições, implicará, obrigatoriamente, a elaboração por parte do interessado um novo EIV/RIV, observando-se as normas previstas nesta Lei.

§ 10. A expedição de “habite-se” e/ou do licenciamento definitivo da atividade e/ou empreendimento somente ocorrerá após a implementação de todas as ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constantes do Termo de Compromisso celebrado junto ao Município.

§ 11. O “habite-se” poderá ser expedido antes da implementação de todas as ações descritas no § 3º deste artigo, somente se:

- I - o empreendedor apresente ao município a garantia real de execução representada por uma carta fiança de instituição financeira reconhecida pelo Banco Central do Brasil e;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

II - o lote da edificação objeto do habite-se seja servido pela infraestrutura completa do loteamento, isto é, esteja situação em um porte do loteamento na qual toda a infraestrutura já tenha sido executada.

§ 12. Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas nesta Lei, mediante análise da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, e quando houver interesse público do Município em assumir a execução.

§ 13. O valor do pagamento em pecúnia referido no § 12 deste artigo será calculado com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios.

§ 14. Os recursos oriundos do pagamento em pecúnia mencionado no § 12 desde artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, com dotação específica.

**Art. 91.** Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do EIV/RIV, sendo de responsabilidade do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

- I - apresentar o EIV/RIV em formato digital e no respectivo processo junto ao órgão municipal para a publicação do referido estudo no sítio eletrônico oficial do Município;
- II - disponibilizar no local de implantação do empreendimento e/ou atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do protocolo, placa informativa com:
  - a. as características do empreendimento e/ou atividade, e
  - b. os números dos respectivos processos administrativos que tratam das análises do EIV/RIV.

§ 1º Os documentos integrantes do EIV/RIV são considerados de interesse público e disponibilizados para consulta de quem o desejar e o parecer final será publicado no sítio eletrônico oficial do Município.

§ 2º Após a publicação no sítio eletrônico oficial do Município, o parecer conclusivo pode ser contestado no período de até 15 (quinze) dias, de forma justificada e identificada.

§ 3º Os interessados poderão apresentar pedido de reconsideração da decisão administrativa relativa à contestação de que trata o parágrafo anterior, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência ou da publicação da decisão recorrida.

§ 4º O pedido de reconsideração de que trata o § 3º deste artigo terá apenas efeito devolutivo, salvo se o Gestor Municipal de Urbanismo e Habitação, em decisão fundamentada, conceder efeito suspensivo até o seu julgamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 5º Nos casos de relevante interesse público e repercussão social, a critério da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, poderá ser ouvido o CONDEURB, ou convocada audiência pública para discussão da matéria.

§ 6º A decisão do Gestor Municipal de Urbanismo e Habitação sobre o pedido de reconsideração, baseada na análise dos técnicos e acompanhado de parecer da Unidade Gestora Municipal de Assuntos Jurídicos e Recursos Humanos, quando necessário, encerra a via administrativa.

**Art. 92.** Constatado o não cumprimento das medidas constantes do Termo de Compromisso, bem como das medidas de publicização das características do empreendimento e/ou atividade e dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV, o responsável legal pelo empreendimento e/ou atividade será notificado para que regularize a situação ou justifique o atraso no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º O não atendimento da notificação preliminar pelo responsável legal pelo empreendimento/atividade, no prazo estabelecido ou o indeferimento por parte do Município da justificativa apresentada, ensejará a aplicação de multa nas seguintes formas:

- I - pelo não cumprimento das medidas solicitadas nesta Lei, multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) atualizados anualmente com base no IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo);
- II - pelo não cumprimento das medidas previstas no Termo de Compromisso, multa no valor de 20% (vinte por cento) do custo total das medidas solicitadas.

§ 2º O custo total das medidas solicitadas será calculado seguindo os parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios.

§ 3º O prazo para pagamento das multas é de 30 (trinta) dias a partir da sua emissão, bem como para início das obras, sob pena da incidência do disposto no § 4º deste artigo.

§ 4º Decorrido o prazo mencionado no § 3º deste artigo, persistindo o não cumprimento e/ou o não pagamento das multas, acrescenta-se 1% (um por cento) ao dia, a título de mora, até o limite de 40 (quarenta) dias.

§ 5º Passados os 40 (quarenta) dias da incidência da mora, a multa seguirá para execução estando o empreendimento sujeito às medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§ 6º Os recursos oriundos das multas previstas neste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

### CAPÍTULO XIII

#### DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO - RIT

**Art. 93.** A elaboração do RIT será exigida previamente à aprovação de projetos de construção, ampliação e/ou transformação de uso de empreendimentos e atividades localizados no Município, que apresentem as seguintes características:

- I - atividades e/ou empreendimentos sujeitos à elaboração do EIV/RIV;
- II - atividades de comércio, serviço ou industrial com área construída igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados); exceto quando localizadas na Zona de Uso Industrial ao longo da Rodovia SPA-053/332;
- III - atividades de comércio, serviço ou industrial que dependam do fluxo de veículos pesados, quando implantadas em imóveis com área de terreno igual ou maior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), exceto os localizados na Zona Industrial ao longo da Rodovia SPA-053/332.
- IV - atividades de comércio, serviço ou industrial localizadas na Zona Industrial com área construída igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- V - projeto ou empreendimento que proponha a revisão ou alteração do sistema viário implantado, com efetiva implicação no fluxo de veículos.

§ 1º A elaboração do RIT deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade na vizinhança, e será feito com base no Termo de Referência definido pelo Poder Público.

§ 2º O RIT deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado.

§ 3º O responsável deverá fornecer o número de exemplares solicitados pelo Município e a versão digital dos documentos que o compõem, com vistas à sua disponibilização no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Várzea Paulista, bem como quaisquer documentos, cópias e materiais gráficos exigidos à elucidação do projeto.

§ 4º O Termo de Referência mencionado no § 1º deste artigo será regulamentado por meio de decreto, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei.

**Art. 94.** Poderão ser dispensados da elaboração de RIT:

- I - os projetos de alteração de imóveis que já foram objeto de RIT e que não gerem aumento da área construída superior a 20% (vinte por cento), desde que não impliquem aumento da capacidade de produção, ou da oferta de serviços.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- II - o licenciamento de atividade já exercida no local, de forma regular, quando se tratar apenas de troca do proprietário do imóvel ou da razão social da atividade, desde que não haja alteração do uso, nem ampliação da área construída;
- III - o licenciamento de construção, ampliação e renovação de alvará de funcionamento de templos religiosos.

§ 1º Nos casos de ampliação da atividade em área construída regular, as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas aos impactos decorrentes do acréscimo das instalações ou da atividade exercida no local.

§ 2º Nos casos de transformação de uso em que a nova atividade apresente maior grau de incomodidade as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas ao acréscimo da incomodidade gerada pela nova atividade.

**Art. 95.** Os empreendimentos com diferentes categorias de uso, que tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, serão considerados separadamente para os efeitos de enquadramento nos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às hipóteses que possam causar impactos cumulativos, cabendo ao Município, nesses casos, exigir dos interessados a elaboração de RIT.

**Art. 96.** O RIT será analisado pela equipe técnica da Unidade Gestora Municipal de Transporte Público e Trânsito, que emitirá, em até 60 dias, um parecer com o seguinte conteúdo:

- I - síntese dos impactos da atividade ou empreendimento e;
- II - descrição das medidas compatibilizadoras, compensatórias, mitigadoras e/ou potencializadoras relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento.

§ 1º O parecer conclusivo revisado e/ou validado pelo Gestor Municipal de Transporte Público e Trânsito, conduzirá à formalização de um Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas nele previstas.

§ 2º Para os casos em que o RIT integrar o EIV/RIV será firmado um único Termo de Compromisso, reunindo os pareceres das equipes técnicas.

§ 3º O processo que não tiver o “comunique-se” justificado ou atendido no prazo máximo de 90 (noventa) dias será arquivado.

§ 4º As medidas referidas no caput deste artigo, somadas com aquelas indicadas pelo EIV/RIV, quando existir, não poderão gerar ao empreendedor gastos



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade.

§ 5º O limite estabelecido no § 4º deste artigo não contempla as medidas relativas às condições de viabilidade para instalação do empreendimento e/ou atividade.

§ 6º No caso de empreendimento sem atividade definida, inclusive em imóveis para locação, a autorização para licenciamento de construção, ampliação ou transformação de uso levará em consideração o potencial de impacto de vizinhança da subcategoria de uso e da atividade sujeita a maiores restrições.

§ 7º A alteração do uso do empreendimento para atividade sujeita a maiores restrições implicará, obrigatoriamente, a elaboração por parte do interessado um novo RIT, observando-se as normas previstas nesta Lei.

§ 8º Enquanto o RIT não for devidamente aprovado pelo órgão competente, não poderá ocorrer a aprovação do projeto ou o licenciamento da atividade, e nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, poderá ter início.

§ 9º A aprovação final do RIT caberá ao Gestor Municipal de Transporte Público e Trânsito, ouvidos os Órgãos Municipais envolvidos nos estudos específicos, quando for o caso.

§ 10. Para as análises relativas ao RIT, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras haverá a cobrança de preço público, na forma da regulamentação específica.

**Art. 97.** Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do RIT, sendo de responsabilidade do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

- I - apresentar o RIT em formato digital e no respectivo processo junto ao órgão municipal para a publicação do referido estudo no sítio eletrônico oficial do Município;
- II - disponibilizar no local de implantação do empreendimento e/ou atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do protocolo, placa informativa com:
  - a. as características do empreendimento e/ou atividade, e
  - b. os números dos respectivos processos administrativos que tratam das análises do RIT.

§ 1º Os documentos integrantes do RIT, o parecer conclusivo e a autorização emitida pela Prefeitura são considerados de interesse público e serão publicados no sítio eletrônico oficial do Município.

§ 2º O parecer conclusivo do RIT, revisado e validado será publicado por meio de edital na Imprensa Oficial do Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 3º Após a publicação de edital na Imprensa Oficial do Município, para conhecimento público, o parecer conclusivo e a autorização podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias, de forma justificada e identificada.

§ 4º Os interessados poderão apresentar pedido de reconsideração da decisão administrativa relativa à contestação de que trata o parágrafo anterior, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência ou da publicação da decisão recorrida.

§ 5º O pedido de reconsideração de que trata o § 4º deste artigo terá apenas efeito devolutivo, salvo se o Gestor Municipal de Transporte Público e Trânsito, em decisão fundamentada, conceder efeito suspensivo até o seu julgamento.

§ 6º Nos casos de relevante interesse público e repercussão social, a critério da Unidade Gestora Municipal de Transporte Público e Trânsito, poderá ser ouvido o CONDEURB, ou convocada audiência pública para discussão da matéria.

§ 7º A decisão do Gestor Municipal de Transporte Público e Trânsito sobre o pedido de reconsideração, baseada na análise dos técnicos com parecer da Unidade Gestora Municipal de Assuntos Jurídicos e Recursos Humanos, quando necessário, encerra a via administrativa.

**Art. 98.** Em caso de não cumprimento, total ou parcial das obrigações assumidas, o Termo de Compromisso celebrado constituirá título executivo extrajudicial para que o Município promova as medidas administrativas e judiciais cabíveis contra o proprietário e/ou o responsável pelo empreendimento, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º É de responsabilidade de cada órgão específico a fiscalização referente ao cumprimento das medidas previstas constantes do Termo de Compromisso mencionado nesta Lei.

§ 2º Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas nesta Lei, mediante análise da Unidade Gestora Municipal de Transporte Público e Trânsito, e quando houver interesse público do Município em assumir a execução.

§ 3º O valor do pagamento em pecúnia referido no § 2º deste artigo será calculado com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios somado aos custos da execução das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, que ficarão a cargo do Município.

§ 4º Os recursos oriundos do pagamento em pecúnia mencionado no § 2º deste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU para serem empregados na realização das medidas que ficaram à cargo do município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 5º A expedição de “habite-se” e/ou do licenciamento definitivo da atividade e/ou empreendimento somente ocorrerá após a implementação de todas as ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constantes do Termo de Compromisso celebrado junto ao Município.

§ 6º O “habite-se” poderá ser expedido antes da implementação de todas as ações descritas no § 5º deste artigo, desde que o empreendedor apresente ao município:

- I - o empreendedor apresente ao município a garantia real de execução representada por uma carta fiança de instituição financeira reconhecida pelo Banco Central do Brasil e;
- II - o lote da edificação objeto do habite-se seja servido pela infraestrutura completa do loteamento, isto é, esteja situação em um porte do loteamento na qual toda a infraestrutura já tenha sido executada.

**Art. 99.** Constatado o não cumprimento das medidas constantes do Termo de Compromisso, bem como das medidas de publicização das características do empreendimento e/ou atividade e dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do RIT, serão adotadas as penalidades previstas no art. 90 desta Lei.

**Art. 100.** Para as análises relativas ao RIT, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras haverá a cobrança de preço público, na forma da regulamentação específica.

## TÍTULO V

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 101.** O Município deverá compatibilizar este Plano Diretor com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Jundiaí, nos termos do § 3º do art. 10 e inciso II do art. 21 da Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 - Estatuto da Metrópole.

§ 1º Poderão ser apresentadas propostas de atualização, ajustes e alterações da Lei do Plano Diretor, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CONDEURB desde que submetidas a processo de participação, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º O Plano Diretor do Município de Várzea Paulista deverá ser revisto em até 10 (dez) anos, a partir da data de publicação desta Lei.

**Art. 102.** O projeto da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá ser encaminhado à Câmara Municipal no prazo máximo de 60 dias da aprovação deste Plano Diretor.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 353, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

**Parágrafo único.** Enquanto não for aprovada a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, continuará em vigência a legislação que trata do licenciamento de obras e atividades no Município, exceto naquilo que conflitar com as disposições deste Plano Diretor.

**Art. 103.** Será assegurado para todos os processos em trâmite o direito à aplicação da legislação vigente à época do protocolo.

**Art. 104.** Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- I -** Mapa 1-Inventário Florestal e Hidrografia;
- II -** Mapa 2-Macrozoneamento;
- III -** Mapa 3-Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção e Perímetros de Intervenção Urbana.

**Art. 105.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares nº 167, de 09 de outubro de 2.006 e nº 221, de 18 de novembro de 2.011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos dezoito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro.

Rodolfo Wilson Rodrigues Braga  
Prefeito de Várzea Paulista

Frederick Merten  
Gestor Municipal de Urbanismo e Habitação

João Paulo de Souza  
Gestor Municipal de Governo e Administração  
Registrada e Publicada pela Unidade Gestora Municipal de Governo e  
Administração desta Prefeitura Municipal.



SITUAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA NO ESTADO DE SÃO PAULO  
 Desenvolvimento e elaboração:  
 Prefeitura Municipal de Várzea Paulista  
 Arquiteto Pedro Taddei e Associados

Bases cartográficas e fontes:  
 Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo (IGC)  
 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)  
 Sistema Ambiental Paulista - DataCen  
 Coordinate System: Sigsig 2000 UTM ZONA 23S EPSG 31983

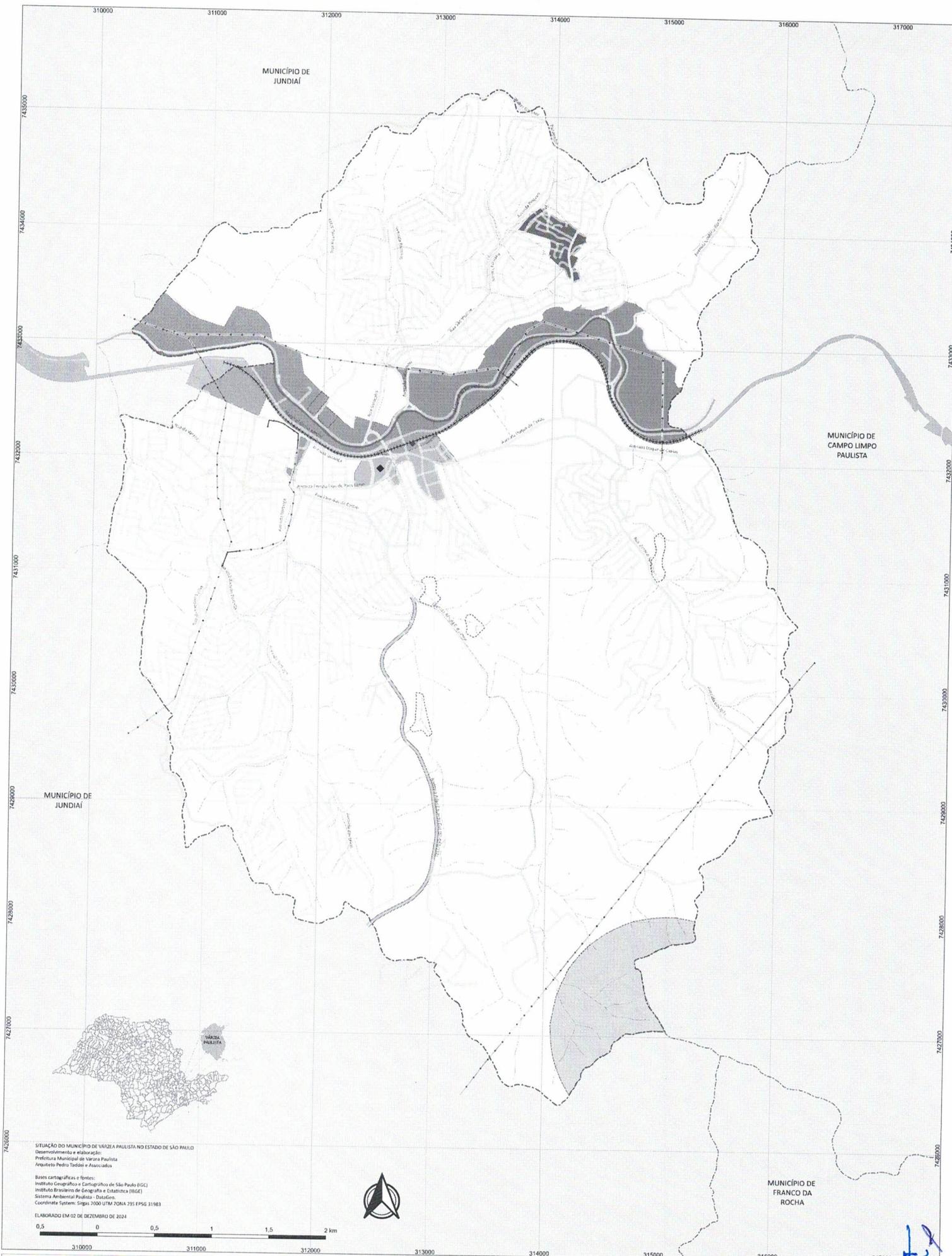
ELABORADO EM 02 DE DEZEMBRO DE 2024

- LEGENDA**
- DIVISA DO MUNICÍPIO (IGC)
  - DIVISA DE MUNICÍPIOS VIZINHOS (IGC)
  - LOGRADOUROS
  - LINHAS DE ALTA TENSÃO
  - FERROVIA (CPTM)
  - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA CPTM (LINHA 7 - RUBI)
  - PAÇO MUNICIPAL
- HIDROGRAFIA (IGC)**
- RIO JUNDIAÍ
  - CORREGOS
- INVENTÁRIO AMBIENTAL**
- ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP (IGC)
  - SUB-BACIAS HIDROGRÁFICAS
  - INVENTÁRIO FLORESTAL 2020 (DATACEN)

**PLANO DIRETOR**  
**MAPA 1 - INVENTÁRIO FLORESTAL E HIDROGRAFIA**

Prefeitura de  
**VÁRZEA PAULISTA**  
 ARQUITETO PEDRO TADDEI  
 E ASSOCIADOS

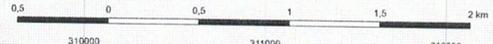




SITUAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA PAULISTA NO ESTADO DE SÃO PAULO  
 Desenvolvimento e elaboração:  
 Prefeitura Municipal de Várzea Paulista  
 Arquiteto Pedro Taddei e Associados

Bases cartográficas e fontes:  
 Instituto Geográfico e Cartográfico de São Paulo (IGC)  
 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)  
 Sistema Ambiental Paulista - Datasig  
 Coordinate System: Sigas 2000 UTM ZONIA 23S EPSG 31983

ELABORADO EM 02 DE DEZEMBRO DE 2024



LEGENDA	PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO URBANA E DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL - PIU/PDA	FAIXAS DE DOMÍNIO
--- DIVISA DO MUNICÍPIO (IGC)	□ SERRA DO MURSA	□ RODOVIA SPA 053/332 (DER)
--- DIVISA DE MUNICÍPIOS VIZINHOS (IGC)	□ DUTIVO DA PARÓQUIA NOSSA SENHORA DA PIEDADE	□ FERROVIA - CPTM
--- LOGRADOUROS	□ VALE DO RIO JUNDIAÍ	□ FAIXAS DE DOMÍNIO - LINHAS DE ALTA TENSÃO
--- LINHAS DE ALTA TENSÃO	□ REGIÃO NORTE	
--- FERROVIA (CPTM)		
• ESTAÇÃO FERROVIÁRIA - CPTM (LINHA 7 - RUBI)	■ ÁREAS DE PREENCHIMENTO	
• PAVILHÃO MUNICIPAL	□ PREENCHIMENTO	
--- HIDROGRAFIA (IGC)		
--- RIO JUNDIAÍ		
--- CORREGOS		

**PLANO DIRETOR**  
**MAPA 3 - ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREENCHIMENTO E PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO URBANA- PIU**

Prefeitura de  
**VÁRZEA PAULISTA**  
 ARQUITETO PEDRO TADDEI  
 E ASSOCIADOS