



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

(Autoria: Prefeito Rodolfo Wilson Rodrigues Braga)

“Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo 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 PRELIMINARES

Art. 1º Em consonância com o Plano Diretor do Município, são instrumentos da Política Urbana o zoneamento e a definição de critérios para o parcelamento, uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos:

- I** - promoção da qualidade de vida da população, por meio do planejamento urbano integrado às políticas públicas;
- II** - ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e serviços no Município;
- III** - incentivo à instalação e ao desenvolvimento de novas atividades econômicas, estimulando a geração de empregos e renda;
- IV** - hierarquização do sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;
- V** - desenvolvimento e recuperação das áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;
- VI** - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;
- VII** - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultural, arquitetônico e arqueológico;
- VIII** - participação da comunidade na gestão urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

Art. 2º As disposições desta Lei deverão ser observadas, obrigatoriamente:

- I -** na concessão de alvarás de construção;
- II -** na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;
- III -** na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV -** na urbanização de áreas;
- V -** no parcelamento do solo.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO

Art. 3º Nos termos definidos no Plano Diretor o território do Município de Várzea Paulista, totalmente urbano, fica dividido em 2 (duas) Macrozonas:

- 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 devendo receber a infraestrutura de transporte e serviços públicos suficiente para atender a população residente atual e futura.
- 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.

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO

Art. 4º A subdivisão das Macrozonas em Zonas de Uso do Solo tem a finalidade de disciplinar o parcelamento, o uso e a ocupação dos terrenos para dar a cada um a sua melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente.

Art. 5º A Macrozona de Proteção Ambiental fica dividida nas seguintes zonas:

- I -** Zona de Preservação Ambiental-ZPA: compreende das áreas do Morro do Mursa que apresentam significativo valor paisagístico e ambiental para o município e para região, na qual ficam vedadas novas edificações, observado o disposto na legislação estadual e federal aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- II -** Zona de Conservação Ambiental do Mursa-ZCM: compreende a região de transição entre as áreas com urbanização consolidada e a área de proteção do Morro do Mursa, destina-se a preservação, restauração e conexão dos remanescentes de vegetação natural, ao uso residencial de baixa densidade, às atividades relacionadas ao desenvolvimento do turismo sustentável, além de cumprir função de proteção dos recursos hídricos do Município.
- III -** Zona de Conservação Ambiental-ZCA: com a função de proteção dos recursos hídricos e dos remanescentes de vegetação do Município, compreende as áreas adjacentes à Zona de Preservação Ambiental, Zona de Conservação Ambiental do Mursa e as propriedades situadas na região norte junto à divisa com os municípios de Jundiaí e Campo Limpo Paulista e ao longo do Rio Jundiaí com atributos ambientais importantes e destina-se ao uso residencial de baixa densidade e às atividades relacionadas ao desenvolvimento do turismo.

§ 1º A utilização dos terrenos da Macrozona de Proteção Ambiental, ou a regularização de usos existentes deverá assegurar a manutenção ou a restauração da qualidade do ambiente natural.

§ 2º Nas áreas da Zona de Conservação Ambiental localizadas no Vale do Rio Jundiaí, nenhum novo uso será autorizado até a definição das diretrizes específicas que integrarão o projeto do Perímetro de Intervenção Urbana – PIU do Vale do Rio Jundiaí.

Art. 6º A Macrozona de Estruturação Urbana fica dividida nas seguintes zonas de uso do solo:

- I -** Zona Central-ZC: corresponde à porção do território onde será estimulado o uso residencial, além da manutenção das atividades de comércio, serviços e administrativas de abrangência da cidade.
- II -** Zona de Requalificação Urbana-ZRU: compreende as áreas situadas na região norte do Município, caracterizadas pela ocupação predominantemente residencial que, em virtude da alta densidade populacional, carência de infraestrutura e equipamentos públicos e incidência de parcelamentos irregulares, ocupados por famílias de baixa renda, deverá ser objeto de ações de requalificação realizadas pelo Poder Público e/ou pela iniciativa privada de acordo com as diretrizes definidas nesta Lei;
- III -** Zona de Estruturação-ZE: compreende as áreas com urbanização consolidada e aquelas destinadas, prioritariamente, ao uso misto, residencial, comercial, de serviços e indústrias de baixo grau de impacto ambiental e de incomodidade;
- IV -** Zona Residencial de Transição-ZRT: compreende as áreas da Macrozona de Estruturação Urbana que possuem projetos de loteamentos protocolados na vigência da legislação que permite o



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

parcelamento em lotes com área mínima de 300 (trezentos) metros quadrados e que, pré-aprovados no âmbito do Município, se encontram na fase de licenciamento junto aos órgãos estaduais competentes ou em fase final de aprovação no âmbito municipal.

V - Zona Industrial-ZI: corresponde a porção do território destinada, prioritariamente, à implantação de atividades industriais.

VI - Zona Especial de Regularização Fundiária-ZERF: compreende as áreas que foram parceladas ou ocupadas irregularmente e que, para efeito de regularização serão classificadas em REURB-E, conforme estabelecido no Plano Diretor do Município.

VII - Zona Especial de Interesse Social-ZEIS: compreende as áreas parceladas ou ocupadas irregularmente por moradias de famílias de baixa renda que exigem tratamento diferenciado na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo em virtude da insuficiência da infraestrutura, edificações precárias ou localização em áreas impróprias.

§ 1º O Zoneamento definido nos artigos 5º e 6º encontra-se indicado no Mapa 2 do Anexo I, que faz parte integrante desta Lei, inclusive as áreas que constituem a Zonas de Regularização Fundiária e Especial de Interesse Social.

§ 2º As áreas que constituem a Zonas de Regularização Fundiária e Especial de Interesse Social são aquelas que foram parceladas ou ocupadas irregularmente até a data da estabelecida pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e que se encontram indicadas no Mapa 3 do Anexo I desta Lei.

§ 3º As áreas da Zona de Regularização Fundiária, depois de concluído o processo de regularização, passarão a integrar a zona de uso do solo nas quais estão localizadas, com exceção daquelas situadas na Zona de Preservação Ambiental, que passarão a integrar a Zona de Conservação Ambiental do Mursa.

CAPÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 7º O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais ou federais, indicadas no Mapa 2 do Anexo I que faz parte integrante desta Lei.

§ 1º O Município estabelecerá os alinhamentos projetados das vias existentes de acordo com a classificação e importância de cada uma para a mobilidade urbana, considerando o tráfego de veículos, de ciclistas e de pedestres.

§ 2º As diretrizes das vias marginais ao Rio Jundiá deverão ser definidas suficientemente afastadas do curso d'água para permitir a implantação de um canal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

dimensionado para as vazões correspondentes ao período de retorno de 100 anos e de um parque linear entre o canal e a infraestrutura viária.

SEÇÃO I

DA CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS EXISTENTES

Art. 8º As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

- I -** Via Arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração das regiões da cidade;
- II -** Via Coletora: via de saída ou penetração dos bairros, com a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;
- III -** Via Local: via de saída ou acesso aos lotes;
- IV -** Via de Tráfego Seletivo: via destinada preferencialmente a pedestres, admitindo-se a circulação controlada de veículos, segundo horários e características especiais, pré-fixados;
- V -** Viela: via destinada exclusivamente à circulação de pessoas;
- VI -** Ciclovia: via, ou parte de via, destinada exclusivamente à circulação de bicicletas.

§ 1º A classificação das vias que constituem o sistema viário do Município é estabelecida no Mapa 2 do Anexo I que faz parte integrante desta Lei.

§ 2º Para os efeitos desta Lei as vias marginais das rodovias estaduais serão consideradas vias arteriais e as vias de tráfego seletivo serão tratadas como vias locais.

§ 3º As vias de contorno de quadra, existentes ou projetadas, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras desde que:

- I -** A viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CONDEURB;
- II -** A transformação da categoria seja instituída por decreto do Executivo.

§ 4º As vias existentes e em uso público por mais de dez anos, sem oposição, serão consideradas oficiais e poderão ter suas dimensões ajustadas conforme as diretrizes viárias emitidas pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 5º A classificação das vias existentes, quando não identificada nesta Lei, será realizada mediante decreto do Executivo.

§ 6º As vias existentes nos parcelamentos irregulares não serão consideradas oficiais, até que seja concluído o processo de regularização fundiária, com a devida classificação das vias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

SEÇÃO II

DA ABERTURA DE NOVAS VIAS

Art. 9º A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município quanto ao traçado, aos alinhamentos, às larguras mínimas e aos raios das curvas de concordância, observadas as condições mínimas estabelecidas nesta Lei.

§ 1º As vias projetadas serão implantadas de acordo com as diretrizes viárias, pelo poder público ou pela iniciativa privada, em parceria com o Município ou em projetos de novas urbanizações ou loteamentos.

§ 2º As larguras mínimas das novas vias, com exceção das situadas em ZEIS ou ZERF, são as estabelecidas no Quadro 1, a seguir.

QUADRO 1 – LARGURAS MÍNIMAS DE NOVAS VIAS

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURAS MÍNIMAS (M)			
	Total	Leito carroçável	Passeios	Ciclovias
Arterial	22,00	12,40	3,50	2,60
Coletora	16,00	10,00	3,00	-
Local de contorno de quadra	14,00	9,00	2,50	-
Local com balão de retorno	12,00	7,00	2,50	-

§ 3º As declividades longitudinais das vias públicas deverão situar-se entre os limites de 0,5% e 10%, exceto para as vias locais, para as quais serão admitidas declividades de até 15%.

§ 4º Nas vias locais sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).

§ 5º Os raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas estão indicados no Quadro 2, a seguir.

QUADRO 2 - RAIOS DE CONCORDÂNCIA EM ESQUINAS

RAIOS MÍNIMOS DE CONCORDÂNCIA EM ESQUINAS (METROS)		
Ângulo central da curva de concordância	Demais vias	Via Estrutural
de 0º a 39º59'	20,00	30,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

de 40° a 59°59'	10,00	20,00
de 60° a 69°59'	8,00	15,00
de 70° a 109°59'	6,00	12,00
de 110° a 139°59'	4,00	10,50
de 140° a 180°	3,00	10,50

§ 6º Nas concordâncias dos alinhamentos de vias com classificações diferentes, prevalecerão os raios mínimos especificados para as vias de menor importância de acordo com a classificação para fins de uso do solo.

§ 7º Nas esquinas contrárias ao fluxo de veículos, o raio mínimo poderá ser menor, a critério do Órgão Competente da Prefeitura, de acordo com o projeto geométrico da via.

§ 8º O acesso aos empreendimentos com frente exclusiva para rodovias deverá ser realizado por avenida marginal municipal com largura mínima de 15m (quinze metros), implantada ao longo das faixas de domínio público das rodovias a expensas do interessado, de acordo com as diretrizes expedidas pelo Município e exigências das concessionárias pertinentes.

§ 9º A implantação de vias marginais às rodovias para viabilizar o acesso aos terrenos lindeiros poderá ser autorizada mediante a aprovação de projeto específico.

§ 10. Quando as vias projetadas servirem de acesso ou de frente para lotes dos projetos de loteamentos ou de conjuntos de edificações, além da doação das áreas, deverá ser implantada a via, ou trecho dela, a expensas do empreendedor.

§ 11. Ao longo das áreas destinadas às linhas de transmissão, deverá ser reservada faixa não edificante com largura mínima de 15m (quinze metros) a partir do eixo, que poderá servir para implantação de avenida marginal dependendo das diretrizes definidas pelo Município.

§ 12. As larguras e características das vias dos parcelamentos e projetos habitacionais nas ZEIS e ZERF atenderão aos parâmetros específicos previstos para estas áreas.

SEÇÃO III

DA OFICIALIZAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DE NOVAS VIAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

Art. 10. As novas vias oriundas de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação - UGMUH na análise do projeto.

§ 1º No caso de continuidade de via existente, a classificação viária será determinada na emissão das diretrizes.

§ 2º Registrado o loteamento, a classificação será efetivada mediante ato do Executivo.

§ 3º Nas vias não originárias de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo, a classificação será efetivada após conclusão do processo administrativo específico e expedição de decreto.

§ 4º Nos casos de aprovação de projetos de parcelamento do solo, mediante loteamento ou desmembramento, e nos empreendimentos de utilização de glebas para conjuntos de edificações, as áreas atingidas pelas diretrizes viárias deverão ser doadas ao Município.

§ 5º Nos projetos enquadrados em EIV/RIV (estudo de impacto de vizinhança/relatório de impacto de vizinhança) ou RIT (relatório de impacto de trânsito) atingidos por diretrizes viárias, é obrigatória, além da doação da área ocupada pela diretriz, a implantação da via projetada no trecho que será utilizado para acesso ao empreendimento ou lotes do parcelamento.

§ 6º Em caso de alteração do viário existente, não será admitido diminuir a largura da calçada.

Art. 11. Para a oficialização, a nova via deverá estar aberta, devidamente implantada e classificada por meio da expedição de decreto de acordo com diretrizes ou projetos aprovados pela Prefeitura, assim como integrar o patrimônio público municipal.

TÍTULO III

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 12. Para efeito de ocupação e utilização os terrenos do Município serão classificados em:

12



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

- I -** lotes: aqueles com área de até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou que já tenham sido onerados com a destinação de áreas para uso institucional e áreas livres de uso público destinadas a sistemas de lazer ou função ambiental e;
- II -** Glebas: aqueles com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) que não tenham sido onerados com a destinação de áreas para uso institucional e áreas livres de uso público para sistemas de lazer ou função ambiental.

§ 1º Na utilização de glebas para uso habitacional deve ser precedida da solicitação de diretrizes dirigida à Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação - UGMUH e destinadas áreas públicas nas seguintes proporções:

- I -** 5% (cinco por cento) da área da gleba para Equipamentos Urbanos Comunitários-AEUC e;
- II -** 20% (vinte por cento) da área da gleba para Áreas Livres de Uso Público-ALUP, dos quais 5% (cinco por cento), serão destinados a equipamentos de lazer e não poderão coincidir com áreas de preservação permanente-APP.

§ 2º O desenvolvimento de projetos para a ocupação e utilização dos terrenos com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), deve ser precedida da solicitação de diretrizes dirigida à Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação - UGMUH.

Art. 13 As diretrizes expedidas pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação - UGMUH indicarão as restrições ao uso, determinadas por condições ambientais e projetos viários ou de empreendimentos públicos incidentes sobre o terreno, tais como:

- I -** a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento urbano comunitário, e sua distribuição em relação às demais áreas públicas existentes na região;
- II -** a continuidade do sistema viário e sua interligação com a malha urbana;
- III -** a proteção dos recursos naturais existentes no imóvel;
- IV -** a previsão de passagem de animais sob ou sobre ferrovias, rodovias ou avenidas, sempre que o empreendimento pretendido estiver situado entre áreas com vegetação que constitua habitat da fauna.
- V -** o risco de extravasamentos quando o empreendimento for margeado por curso d'água;
- VI -** a previsão de viário entre áreas com vegetação e os lotes, para evitar conflitos da arborização sobre as residências.

Art. 14. A solicitação de diretriz urbanística deverá ser instruída com os seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- I -** requerimento com identificação do interessado e informação completa da situação pretendida, assinado por pelo menos um proprietário ou seu representante legal;
- II -** cópia atualizada da matrícula do imóvel (máximo 90 dias da emissão);
- III -** levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, contendo curvas de nível a cada um metro, amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal; os limites do imóvel; a delimitação de faixas não edificáveis e servidões, se houver; e a identificação dos confrontantes;
- IV -** indicação, sobre o levantamento topográfico, das declividades entre 30% e 45% (trinta e quarenta e cinco por cento) e superiores a 45% (quarenta e cinco por cento);
- V -** anotação de Responsabilidade Técnica-ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

§ 1º A solicitação deverá ser instruída por um projeto preliminar, com as seguintes informações:

- I -** indicação das áreas públicas definidas como ALUP e AEUC;
- II -** indicação da largura das vias projetadas, em caso de loteamentos;
- III -** apresentação do quadro de áreas preliminar, de acordo com o padrão adotado no manual do GRAPROHAB;

§ 2º Quando o empreendimento incluir parcelamento e a ocupação dos lotes e das quadras, deverão ser informados os usos pretendidos e as respectivas edificações.

Art. 15. A diretriz urbanística será consolidada em documento oficial emitido por servidor técnico municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

§ 1º A diretriz urbanística terá validade de 12 (doze) meses, contados da data da sua expedição, sem direito a revalidação caso tenha havido mudança na legislação e não tenham sido tomadas providências para a realização do empreendimento inicialmente descrito.

§ 2º O não atendimento ao “comunique-se” no prazo de 90 (noventa) dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

SEÇÃO I

X
L
P



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 - **DAS SUBCATEGORIAS DE USO DO SOLO**

Art. 16. Os usos do solo instalados ou pretendidos no Município são classificados em categorias conforme descrito a seguir:

- I -** Uso Habitacional (H): compreende as edificações residenciais, horizontais ou verticais, isoladas ou não, classificadas em subcategorias de acordo com as características de ocupação do terreno.
- II -** Uso de Comércio e/ou Serviço (CS): compreende os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, inclusive institucionais, classificados em subcategorias de acordo com o grau de incomodidade ao uso residencial.
- III -** Uso Industrial (I): compreende as indústrias classificadas em subcategorias de acordo com o grau de incomodidade e risco ambiental da atividade.

Art. 17. O Uso Habitacional é classificado nas seguintes subcategorias:

- I -** H1: Habitação Horizontal unifamiliar isolada, com ou sem edícula.
- II -** H2: Habitações horizontais agrupadas justapostas ou sobrepostas, com acesso independente de cada unidade à via pública.
- III -** H3: Conjunto de habitações unifamiliares horizontais com acesso único à via pública.
- IV -** H4: Edifício Residencial de até 4 (quatro) pavimentos
- V -** H5: Edifício residencial com mais de 4 pavimentos.
- VI -** H6: Conjunto de edifícios residenciais com acesso único à via pública.

§ 1º Considera-se habitação horizontal aquela com altura de até 10 m (dez metros), com até 2 pavimentos.

§ 2º Nos edifícios da subcategoria H5 será admitido o uso misto, com atividades de comércio e/ou serviço nos dois primeiros pavimentos.

Art. 18. Os usos de Comércio e Serviço são classificados nas seguintes subcategorias:

- I -** CS-1: Comércio e serviço com fluxo ocasional de pessoas e veículos leves, com as atividades realizadas na própria moradia do empreendedor, ocupando até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área, desenvolvida pelo próprio morador com até dois funcionários e anúncio de pequeno porte indicativo, desde que não haja estocagem e ou manuseio de materiais poluentes, explosivos, radioativos, tóxicos ou inflamáveis diferentes daqueles usados no cotidiano de uma residência; não gere vibração aos imóveis vizinhos; não emita ruídos acima de 50 dB (cinquenta decibéis) e utilize equipamento para controle de odores e de emissões atmosféricas (materiais particulados,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

fumaças, poeiras, entre outros), se for o caso, para não gerar incômodos à vizinhança;

- II -** CS-2: Estabelecimentos de prestação de serviço, com fluxo ocasional de pessoas e veículos leves, que não causem incômodo à vizinhança, tais como escritórios e consultórios.
- III -** CS-3: Estabelecimentos diversificados de comércio ou prestação de serviço de baixo grau de incomodo, tais como clinicas, salões de beleza, academias, escolas infantis, cursos de línguas, restaurantes, padarias, farmácias e comércio varejista de interesse do bairro, serviços de transporte executados com veículos leves.
- IV -** CS-4: Estabelecimentos que geram fluxo concentrado de veículos, tais como estabelecimentos de ensino fundamental, médio, profissional ou superior, teatro, cinemas, locais de culto, shoppings e hotéis.
- V -** CS-5: Estabelecimentos geradores de ruído diurno, tais como marcenarias, serralherias, oficinas mecânicas, funilarias, manutenção de máquinas, depósito de materiais de construção civil.
- VI -** CS-6: Estabelecimentos geradores de ruído noturno, tais como casas de shows, salões de festas, de eventos, estabelecimentos com música mecânica ou ao vivo, atividades com fluxo concentrado de veículos ou pessoas após as 22 horas.
- VII -** CS-7: Estabelecimentos geradores de tráfego pesado, tais como atacadistas de produtos de grande porte, armazenagem, transportadoras, garagens de veículos pesados.
- VIII -** CS-8: Estabelecimentos especiais, subdivididos em:
 - a)** CS-8a: Asilo, casa de passagem, albergue;
 - b)** CS-8b: Hospital, assistência psicossocial;
 - c)** CS-8c: Cemitério, cemitério vertical, crematório;
 - d)** CS-8d: penitenciária, reformatório;
 - e)** CS-8e: Postos de combustíveis, troca de óleo, lavagem de veículos;
 - f)** CS-8f: Reciclagem de materiais em geral.
- IX -** CS-9: Produção Rural de Hortifrutigranjeiros ou atividades de comércio, serviço ou fabricação de baixo potencial poluidor vinculadas ao desenvolvimento do turismo no município.

Art. 19. Os usos industriais são classificados nas seguintes subcategorias de acordo com o grau de complexidade (W) adotado pela CETESB:

- I -** 1 Baixo potencial poluidor (BPP): são as indústrias que não realizam operações de tratamento térmico, tratamento superficial e fundição de metais; não realizam operações de lavagem e/ou desinfecção de material plástico para recuperação; tenham capacidade de armazenamento de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP inferior a 4.000 kg (quatro mil quilos); não realizem queima de combustíveis e; não



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

excedam os critérios de porte da tabela SILIS da CETESB, podendo ser realizadas na condição de uso familiar;

- II -** 2 Impacto leve: indústrias com W entre 1 e 1,5;
- III -** 3 Impacto moderado: indústrias com W entre 2 e 3,5;
- IV -** 4 Impacto alto: indústrias com W entre 3,5 e 5.

SEÇÃO II

DO PORTE DAS ATIVIDADES

Art. 20. As atividades instaladas no Município são classificadas nas seguintes categorias de porte:

- I -** até 50 m² ou 20% da área construída, o que for maior, na própria moradia do empreendedor;
- II -** até 500 m² de área construída;
- III -** de 501 a 2.000 m² de área construída;
- IV -** de 2.001 a 5.000 m² de área construída;
- V -** mais de 5.000 m² de área construída;

Parágrafo único. Nas edificações existentes ou com projeto aprovado até a data da entrada em vigor desta Lei, o porte dos usos permitidos ou tolerados não será inferior à área construída no terreno.

SEÇÃO III

DAS CONDIÇÕES DE PERMISSIBILIDADE

Art. 21. As condições de permissibilidade das atividades urbanas e rurais no Município, definidas em função da categoria e subcategoria de uso do solo; do porte; da zona onde está localizado o imóvel e da classificação da via para o qual o terreno tem frente, são as estabelecidas na Tabela de Condições de Permissibilidade de Uso do Solo que constitui o Anexo II desta Lei.

§ 1º Nos imóveis com acesso por servidão de passagem, serão permitidos os usos previstos para as vias locais.

§ 2º Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, serão permitidos os usos, e respectivos parâmetros de utilização do terreno, previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros), desde que o acesso seja realizado pela referida via que separa as zonas de uso do solo.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplica às vias que dividem as macrozonas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 4º Será admitido o uso habitacional nas categorias H5 ou H6 independentemente da classificação da via, em terrenos da Zona de Estruturação considerados glebas e que forem objeto de projeto de urbanização, mediante parcelamento do solo ou implantação de conjuntos residenciais, elaborados com a previsão de verticalização.

§ 5º Nos casos previstos no parágrafo 4º deste artigo, a altura máxima das edificações será limitada em 48 (quarenta e oito) metros.

§ 6º Na Zona Residencial de Transição serão admitidos apenas os usos permitidos na Zona de Conservação Ambiental.

Art. 22. Quanto ao grau de adequação à zona de uso de solo, as atividades urbanas e rurais instaladas no Município são classificadas em:

- I - permitidas: são os usos do solo compatíveis com a dinâmica urbana local, considerando o grau de incomodidade produzido, indicados no Quadro 1 do Anexo II desta Lei;
- II - proibidas: são os usos do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as características urbanísticas locais, e que não se classificam como tolerados;
- III - toleradas: são os usos do solo não permitidos por esta Lei, mas que foram autorizados pelo Município com base em legislação anterior ou cujos estabelecimentos se mantiveram instalados sem oposição do poder público municipal e sem registro de reclamações de moradores por um período igual ou superior a 1 (um) ano antes da vigência desta Lei, devidamente comprovado.

§ 1º Poderão ser consideradas toleradas, mediante análise técnica da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, as atividades com características diferentes das anteriormente realizadas no mesmo local, mas que utilize as edificações e a infraestrutura existentes no imóvel.

§ 2º Os usos de solo tolerados serão reconhecidos desde que verificada uma das seguintes hipóteses:

- I - a existência de projeto aprovado para o imóvel, na categoria de uso equivalente à pretendida ou de maior grau de incomodidade, com base na classificação apresentada nesta Lei;
- II - o registro, no Relatório de Atividades do Sistema Integrado de Informações Municipais, de uso anterior de igual ou maior grau de incomodidade, em relação às condições previstas nesta Lei.

§ 3º Para a realização da análise técnica a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação poderá exigir do requerente a apresentação de um Relatório de Atividade detalhado da operação realizada no estabelecimento, contendo a qualificação do interessado e do empreendimento, detalhe de localização e implantação, descrição da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

atividade pretendida, número de funcionários e usuários, locais de acesso, fluxo, quantidade e tipo de veículos utilizados na operação, descrição do impacto de vizinhança e demais informações pertinentes a atividade

Art. 23. Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados, desde que sejam atendidos todos os seguintes requisitos:

- I.** as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas ou licenciadas no local, em relação às condições de permissibilidade previstas nesta Lei;
- II.** os usos fiquem restritos ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e a ampliação não implique na anexação de outros imóveis, devendo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos nesta Lei;
- III.** a atividade absorva todos os impactos gerados, inclusive vagas de veículos.

Art. 24. Os estabelecimentos de prestação de serviços exclusivamente públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona de uso do solo, sem que se configure no imóvel o direito ao uso tolerado, quando atividade pública deixar de existir no local.

Art. 25. O imóvel com frente para mais de uma via com classificações distintas terá o benefício dos usos permitidos para a via de maior importância desde que a dimensão da testada seja igual ou superior ao valor mínimo definido para a respectiva zona de uso do solo.

Art. 26. Será permitida a combinação de atividades de mesma categoria ou a instalação de mais de uma categoria ou subcategoria de uso no mesmo imóvel ou edificação, desde que:

- I -** sejam respeitados os portes individuais para as respectivas categorias de atividades;
- II -** a soma do porte de todas as atividades pretendidas não ultrapasse o maior porte previsto para a via e a zona de uso do solo em que o imóvel estiver inserido.

Art. 27. O enquadramento das atividades nas categorias e subcategorias de uso propostas nesta Lei considerará, inicialmente, a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, instrumento de padronização nacional dos códigos de atividades econômicas do país.

Parágrafo único. O enquadramento inicial das atividades a partir do CNAE poderá ser revisto mediante solicitação justificada do requerente, com a descrição detalhada da atividade pretendida, que será analisada pela equipe técnica da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação considerando o grau de incomodidade causado à vizinhança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Art. 28. A permissibilidade das atividades no Município será informada por meio da Certidão de Uso do Solo, a ser solicitada no sítio oficial eletrônico da Prefeitura ou protocolo físico.

CAPÍTULO III

DA UTILIZAÇÃO DOS TERRENOS

SEÇÃO I

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 29. A utilização dos terrenos em todo o Município observará os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

- I -** coeficientes de aproveitamento mínimo (CAmin), básico (CAbas) e máximo (CAmax);
- II -** taxa de ocupação máxima (TO);
- III -** gabarito de altura máxima;
- IV -** recuos mínimos;
- V -** quota mínima de terreno por unidade habitacional (QTmin/UH);
- VI -** taxa mínima de permeabilidade do solo (TP);
- VII -** vagas para veículos.

§ 1º Os parâmetros de utilização dos terrenos são estabelecidos em função das suas dimensões, do zoneamento em que o imóvel se situa e da classificação da via oficial para a qual faz frente.

§ 2º Nos lotes vazios de parcelamentos regularizados da Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF serão adotados os parâmetros de utilização dos terrenos da Zona de Uso de Solo na qual o imóvel original está incluído, exceto nos situados na Zona de Preservação Ambiental, que atenderão aos parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental do Mursa.

§ 3º Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS serão adotados parâmetros específicos definidos em cada projeto de regularização de acordo com as condições de ocupação de cada local.

Art. 30. Os coeficientes de aproveitamento variam com a zona de uso do solo onde o imóvel está situado e com a classificação da via para a qual tem frente, conforme exposto no Quadro 3 abaixo.

QUADRO 3 - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

Zona de Uso do Solo	Classificação da Via		
	Local	Coletora	Arterial



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

Preservação Ambiental - ZPA	CA _{min}	0	0	0
	CA _{bas}	0,10	0,10	0,10
	CA _{max}	0,10	0,10	0,10
Conservação Ambiental do Mursa-ZCM	CA _{min}	0,05	0,05	0,05
	CA _{bas}	0,25	0,25	0,25
	CA _{max}	0,50	0,50	0,50
Conservação Ambiental - ZCA	CA _{min}	0,10	0,10	0,10
	CA _{bas}	0,70	0,70	0,80
	CA _{max}	1,00	1,00	1,50
Residencial de Transição - ZRT	CA _{min}	0,10	0,10	0,10
	CA _{bas}	1,00	1,00	1,00
	CA _{max}	1,20	1,20	1,20
Central – ZC	CA _{min}	0,50	0,50	0,50
	CA _{bas}	1,00	1,50	2,50
	CA _{max}	2,00	3,50	5,00
Requalificação Urbana – ZRU	CA _{min}	0,10	0,10	0,10
	CA _{bas}	1,00	1,00	1,00
	CA _{max}	1,00	1,50	2,00
Estruturação – ZE	CA _{min}	0,10	0,10	0,10
	CA _{bas}	1,00	1,00	1,00
	CA _{max}	1,50	2,50	4,00
Industrial - ZI	CA _{min}	0,10	0,10	0,10
	CA _{bas}	1,00	1,00	1,00
	CA _{max}	1,50	1,50	2,00

Art. 31. As taxas de ocupação e de permeabilidade mínima para os terrenos com áreas iguais ou superiores à do lote mínimo admitido em novos parcelamentos são definidos no Quadro 4 abaixo, de acordo com a zona de uso do solo onde o imóvel está situado.

QUADRO 4 - TAXAS DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

TERRENOS COM ÁREA IGUAL OU SUPERIOR À DO LOTE MÍNIMO

Zona de Uso do Solo	Ocupação Máx. (%)	Permeabilidade Mínima (%)
Preservação Ambiental - ZPA	10%	80%
Conservação Ambiental do Mursa - ZCM	25%	70%
Conservação Ambiental - ZCA	35%	60%
Residencial de Transição - ZRT	65%	30%
Central – ZC	70%	20%
Requalificação Urbana – ZRU	65%	20%



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

Estruturação – ZE	65%	30%
Industrial – ZI	60%	20%

§ 1º As taxas de ocupação e de permeabilidade mínima para os terrenos com área inferior à do lote mínimo são definidas no Quadro 5, seguinte.

QUADRO 5 – OCUPAÇÃO E PERMEABILIDADE PARA LOTES COM ÁREA INFERIOR À DO LOTE MÍNIMO

Área do terreno (m ²)	Ocupação máxima (%)	Permeabilidade mínima (%)
Até 100	90	10
Entre 100 e 150	75	15
Entre 150 e 200	65	20
Entre 200 e 300	60	20
Entre 300 e 500	50	30
Entre 500 e 1.000	40	45

§ 2º Nos lotes da Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF ocupados até a data da consolidação do Núcleo Urbano Informal e cujas edificações constem dos projetos aprovados serão admitidas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima existentes.

§ 3º Em cada faixa de lotes com áreas inferiores à do lote mínimo conforme disposto no parágrafo 1.º deste artigo, a área máxima de ocupação de um determinado lote não poderá ser superior à área de ocupação do menor lote da faixa seguinte.

§ 4º Nos lotes da Zona de Conservação Ambiental com área de até 500 (quinhentos) m², a permeabilidade definida no Quadro 5 deverá ser complementada com sistema equivalente de infiltração dimensionado para a porção impermeabilizada do terreno.

§ 5º Nas glebas serão adotadas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento iguais a 75% (setenta e cinco por cento) dos valores estabelecidos para os lotes situados na mesma zona.

§ 6º A redução da área de ocupação dos terrenos considerados glebas, conforme definido no § 4º, deverá ser acrescida à área permeável.

§ 7º A área permeável deverá ter largura mínima de 1,00 m (um metro) e estar preferencialmente no recuo frontal.

Art. 32. Não serão computadas na taxa de ocupação:

- I - as piscinas descobertas;
- II - as casas de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;
- III - os beirais ou marquises com largura máxima de 1m (um metro);



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

IV - os subsolos utilizados para estacionamento de veículos.

Art. 33. Para atendimento da permeabilidade mínima, será aceita proposta de sistema equivalente de infiltração de água no solo em até 50% (cinquenta por cento) do valor especificado para a zona de uso do solo, composto por uma das seguintes soluções, ou composição das duas soluções:

- I - área gramada com aplicação de calçamento vazado;
- II - caixa de infiltração de águas pluviais.
- III - pavimento em concreto permeável considerado o respectivo índice de permeabilidade atestado em Laudo Técnico elaborado por empresa ou laboratório habilitado;
- IV - jardim de chuva executado em área pública do sistema viário ou destinada à instalação de equipamento público comunitário, ou ainda parte de área livre de uso público destinada à sistema de lazer com extensão de 50% da área permeável a ser compensada, quando da requalificação parcial ou integral de quadras.

§ 2º Nos projetos de reforma e ampliação em imóveis com área de terreno de até 175 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), poderá ser adotado o sistema equivalente de até 100% (cem por cento) do valor especificado para a zona de uso do solo

§ 3º No caso previsto no inciso IV do parágrafo primeiro deste artigo, as especificações e a área para a construção do jardim de chuva serão definidas pela Unidade Municipal de Urbanismo e Habitação.

Art. 34. São consideradas áreas não computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I - nos usos habitacionais, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga:
 - a) as vagas de garagem exigidas de acordo com as disposições desta Lei;
 - b) até 2 (duas) vagas de garagem para unidades habitacionais a partir de 70m² (setenta metros quadrados)
- II - nos usos de comércio e serviço, as vagas de garagem exigidas de acordo com as disposições desta Lei, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;
- III - as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e a idosos, vagas de motocicletas, vagas de bicicleta e vagas para carga e descarga, até o limite exigido nesta Lei;
- IV - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;
- V - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro);
- VI - a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial;

VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada testada, destinada a usos não residenciais, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote na Zona Central;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

VIII - As áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada testada e com fruição pública, destinadas a teatros, cinemas, galerias de artes e museus e centros culturais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote.

IX - coberturas de postos de abastecimento de combustíveis com pé direito igual ou superior a 4,50 metros.

§ 1º Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo, em edifícios de uso misto deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º A somatória de áreas construídas não computáveis referidas do *caput* deste artigo não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável da edificação.

§ 3º Os benefícios previstos nos incisos VII e VIII deste artigo não poderão ser aplicados cumulativamente.

§ 4º Fica assegurado ao lote e à gleba parcialmente atingidos por diretrizes viárias, o direito de aplicação do coeficiente de aproveitamento sobre a área original do imóvel

Art. 35. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do imóvel:

I - recuo frontal, medido a partir do alinhamento viário projetado, se houver;

II - recuo lateral, medido em relação às divisas laterais do imóvel;

III - recuo de fundo, medido em relação à divisa de fundo do imóvel.

§ 1º Os recuos frontal, laterais e de fundo são determinados em função da localização do terreno e da altura da edificação, conforme exposto no Quadro 6, a seguir:

QUADRO 6 - RECUOS MÍNIMOS DAS EDIFICAÇÕES

Zona de Uso do Solo	Recuos mínimos (m)			
	Frontal	Lateral		Fundos
		Soma	Min 1 lado	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Preservação Ambiental-ZPA	10,00	10,00	5,00	10,00
Conservação Ambiental do Mursa-ZCM	8,00	8,00	3,00	8,00
Conservação Ambiental-ZCA	6,00	5,00	2,50	5,00
Residencial de Transição-ZRT	5,00	3,00	1,50	3,00
Central-ZC	4,00	2,00	0	2,00
Requalificação Urbana-ZRU	4,00	ou	0	ou
Estruturação-ZE	4,00	H/6	0	H/6
Industrial-ZI	8,00	5,00	2,50	5,00

§ 2º Os beirais com largura máxima de 1m (um metro) e as sacadas descobertas em balanço máximo de 2m (dois metros) poderão ocupar os recuos frontais definidos neste artigo.

§ 3º O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de lixo, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitados o alinhamento existente e projetado, e o limite máximo de ocupação de 16m² (dezesseis metros quadrados) de área.

§ 4º O recuo frontal poderá ser ocupado por garagem descoberta, com acesso único limitado a 3,50 metros.

§ 5º Nos terrenos de esquina o recuo frontal em relação à via de menor importância poderá ser reduzido em até, 50% (cinquenta por cento) daquele definido no § 1º deste artigo.

§ 6º As garagens de subsolo destinadas ao estacionamento de veículos nas edificações poderão ocupar as faixas de recuo frontal, desde que não aflorem acima do nível da calçada em todo o perímetro confrontante com vias públicas, respeitados os alinhamentos projetados e a taxa de permeabilidade mínima.

§ 7º Deverá ser respeitado o recuo entre corpos edificados no mesmo terreno de, no mínimo, 1/8 (um oitavo) de sua altura, quando houver aberturas de portas ou janelas.

§ 8º Nos lotes industriais, situados na Zona Industrial-ZI, com largura inferior a 30,00 (trinta) metros serão adotados os seguintes recuos laterais:

- I - lotes com largura inferior a 20 (vinte) metros: 0 de ambos os lados;
- II - lotes com largura entre 20 e 30 metros: mínimo de 2,00 m de um lado

Art. 36. As alturas máximas das edificações, medidas a partir do nível da rua no ponto médio da testada até o ponto de apoio da laje de cobertura do pavimento mais alto serão limitadas conforme indicado no Quadro 7, a seguir:

QUADRO 7 - ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Zona de Uso do Solo	Classificação da Via	Altura Máxima (m)
Preservação Ambiental-ZPA	Todas as vias	10,00
Conservação Ambiental do Mursa-ZCM	Todas as vias	10,00
Conservação Ambiental-ZCA	Todas as vias	10,00
Residencial de Transição-ZRT	Todas as vias	10,00
Central-ZC	Local	12,00
	Coletora	24,00
	Arterial	60,00
Requalificação Urbana-ZRU	Todas as vias	12,00
Estruturação-ZE	Local	12,00
	Coletora	36,00
	Arterial	48,00
Industrial-ZI	Todas as vias	30,00

§ 1º A Habitação Horizontal Unifamiliar Isolada, com ou sem edícula (H1) fica limitada a dois pavimentos.

§ 2º Os limites definidos no *caput* deste artigo não incluem as instalações de caixa d'água, casa de máquinas de elevadores e platibanda, e devem ser atendidos em qualquer ponto do perfil natural do terreno.

§ 3º Em função das normas instituídas pelo Comando da Aeronáutica, qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo deverá atender às restrições relativas à proteção dos aeródromos, rotas de helicópteros, heliporto e helipontos.

§ 4º Sem prejuízo dos limites definidos no Quadro 6 deste artigo as alturas máximas das edificações não poderão superar a largura da via para a qual o imóvel tem frente somada com o dobro da medida do recuo frontal.

§ 5º Para efeito de atendimento ao disposto no parágrafo 3.º deste artigo será admitido o escalonamento da edificação de tal forma que seja obedecido o limite de altura em cada pavimento da edificação.

§ 6º Nos terrenos de esquina ou com mais de uma frente o recuo para a via de menor importância poderá ser reduzido a 50 % daquele determinado pela condição definida no § 3º deste artigo.

§ 7º A altura máxima das edificações nos imóveis com frente para vias arteriais da Zona de Estruturação-ZE poderá ser ampliada mediante a redução da taxa de ocupação, de acordo com a seguinte fórmula:

I - $H_{max} = H_n + (T_{Omax} - T_{Op})/2$, onde:

II - H_{max} = altura ampliada, limitada a 45 metros;

III - H_n = Altura prevista no Quadro 7;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- IV - T_{Omax} = taxa de ocupação prevista no Quadro 3 do art. 30, expressa em percentual (%);
- V - T_{Op} = taxa de ocupação utilizada no projeto, expressa em percentual (%).

Art. 37. Nos terrenos a quota mínima de área (QT_{min}) por lote fica estabelecida em função da zona de uso do solo e da classificação da via para qual o imóvel tem frente conforme indicado no Quadro 8, a seguir:

QUADRO 8 - QUOTA DE TERRENO MÍNIMA POR UNIDADE HABITACIONAL

Zona de Uso do Solo	QTmin (m ² /unid.)	
	Horizontal	Vertical
Preservação Ambiental-ZPA	10.000	-
Conservação do Mursa-ZCM	2.500	-
Conservação Ambiental-ZCA	1.000	-
Residencial de Transição - ZRT	300	-
Central-ZC	175	20
Requalificação Urbana-ZRU	175	-
Estruturação-ZE	175	25
Industrial-ZI	480	-

Parágrafo único. Nas glebas as quantas mínimas por lote serão as indicadas no Quadro 8 e no parágrafo 1º deste artigo acrescidas de 50%.

Art. 38. A utilização dos terrenos deverá incluir a destinação de vagas de veículos para estacionamento, especiais, carga e descarga e embarque e desembarque de acordo com o uso e com a área total de aproveitamento.

§ 1º O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido no Quadro 9 abaixo.

QUADRO 9 – VAGAS PARA VEÍCULOS

Categoria de Uso / por unidade	Vagas de Estacionamento
Habitacional até 90 m ²	1 por unidade
Habitacional superior a 90 m ²	2 por unidade
Comércio e Serviço de pequeno porte	-
Comercio e Serviço de médio ou grande porte	1 vaga/50 m ² de área construída
Depósitos e Centros Logísticos	1/50 m ² de área administrativa + 1/500 m ² de galpão
Indústrias	1/50 m ² de área administrativa + 1/250 m ² de área fabril



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 2º Nos edifícios de apartamentos, conjuntos habitacionais, estabelecimentos de comércio e serviços e indústrias serão exigidas vagas especiais nas seguintes proporções:

- I - Portadores de Necessidades Especiais – PNE: 2% do número de vagas de estacionamento, com no mínimo uma vaga;
- II - Gestantes: 2% do número de vagas de estacionamento, com no mínimo uma vaga e;
- III - Idosos: 5% do número de vagas de estacionamento, com no mínimo uma vaga.

§ 3º Os espaços necessários ao estacionamento de veículos, embarque e desembarque, carga e descarga e vagas especiais deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento e em local próximo aos acessos às edificações.

§ 4º Os espaços para carga e descarga compreendem as áreas de espera com acessos conjugados à via pública.

§ 5º As dimensões mínimas das vagas de veículos serão de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), sendo as vagas especiais para Pessoas Com Deficiência - PCD de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), idoso 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00m (cinco metros) e gestante 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00m (cinco metros).

§ 6º As edificações destinadas aos usos não residenciais deverão possuir vagas destinadas a motocicletas ou bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) vagas obrigatórias de automóveis, com dimensões mínimas de 1,00m (um metro) x 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 7º As edificações destinadas aos usos residenciais multifamiliares verticais deverão possuir bicicletários ou paraciclos para atender a proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional.

§ 8º Nos edifícios e condomínios de uso residencial deverão ser reservadas vagas para visitantes na proporção de 10 % do número de vagas destinadas aos moradores, internas ao empreendimento.

Art. 39. Excluem-se da aplicação das exigências descritas no artigo 38:

- I - as edificações com área de terreno de até 120 m² (cento e vinte metros quadrados);
- II - as edificações implantadas ou projetadas em imóveis com frente exclusiva para via de pedestre ou calçada, desde que não possuam acesso por outras vias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

III - as edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores cuja reforma ou ampliação implique demolição que descaracterize a edificação, ou implique interferência estrutural do imóvel.

Art. 40. O acesso de veículos nos imóveis observará os seguintes critérios:

- I** - em lotes com testada superior a 8m (oito metros) será permitido o rebaixamento de guia no máximo de 45% (quarenta e cinco por cento) da testada do imóvel, com largura máxima de cada rebaixamento de 7m (sete metros), respeitando a distância mínima entre eles de 6m (seis metros);
- II** - em lotes com testada de até 8m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 41. Não se aplicam os parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei, em reformas e alterações de uso de edificações existentes devidamente aprovadas, nos seguintes casos:

- I** - Compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização ou cujo novo uso seja compatível com o tipo de construção existente;
- II** - Serviços ou obras necessários à conservação da edificação que não alterem suas características;
- III** - Substituição de esquadrias, portas e janelas;
- IV** - Subdivisões internas e que atendam às demais restrições da presente Lei e do Código de Obras do Município.

§ 1º As alterações de uso habitacional, comercial, serviço ou industrial deverão ser precedidas de projeto, respeitadas as restrições relativas ao novo uso.

§ 2º As características da edificação deverão ser comprovadas por fotografias no ato do protocolo da solicitação de autorização de reforma, ampliação ou alteração de uso.

§ 3º As ampliações deverão respeitar os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei.

SEÇÃO II

DOS PARÂMETROS QUALIFICADORES DA OCUPAÇÃO

Art. 42. São considerados parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

- I** - fruição pública;
- II** - fachada ativa;
- III** - permeabilidade visual do alinhamento do terreno;
- IV** - destinação de área para alargamento do passeio público a partir do alinhamento existente ou projetado, se houver.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Art. 43. A área de fruição pública:

- I. não poderá ser fechada à circulação de pedestres, nem ter controle de acesso antes das 22 horas;
- II. deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação pública, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada defronte ao lote.

Art. 44. A fachada ativa, ocupada por uso não habitacional localizada no nível do logradouro, deverá:

- I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;
- II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual de 40% (quarenta por cento), com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada.

Parágrafo único. O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser fechado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

Art. 45. Para contribuir com a segurança nos passeios públicos fica estabelecida, nos terrenos com testada superior a 20 metros, a permeabilidade visual, que corresponde à fração mínima de 30% (trinta por cento) do fechamento na divisa frontal do imóvel, a ser mantida ou executada com elementos transparentes e/ou vazados.

§ 1º Nos terrenos com testada superior a 40 metros a permeabilidade visual deverá ser assegurada a cada 20 metros.

§ 2º Excetua-se do disposto neste artigo as reformas de edificações existentes que não incluam demolições e alterações do projeto nas dependências que confrontam com a via pública.

SEÇÃO III

DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA OU CONDICIONADA

Art. 46. A ocupação incentivada ou condicionada será aplicada na Zona Central somente para usos não residenciais e edificações novas, e reformas com ampliação ou demolição de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total, que inclua as dependências frontais, com o objetivo de qualificar o espaço urbano e



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

integrar os espaços públicos e privados, utilizando os parâmetros qualificadores definidos nesta Lei, conforme proporções indicadas a seguir:

- I - Fruição Pública: 5% da área do lote, em espaço livre ou edificado;
- II - Permeabilidade visual: 50% da largura da fachada e;
- III - Fachada Ativa: 25% da testada do lote, considerada área não computável.

Art. 47. Não será cobrada outorga onerosa correspondente à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

- I - A área destinada à fruição pública tenha, no mínimo:
 - a) 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) para terrenos com área de até 500 m² (quinhentos metros quadrados);
 - b) 5% da área do terreno, para imóveis com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- II - esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;
- III - seja mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres;

Art. 48. A requalificação urbana de áreas densamente ocupadas ou impermeabilizadas, com extensão de uma quadra ou superior a 5.000 m², com a redução das taxas de ocupação e impermeabilização permitirá ampliar o coeficiente de aproveitamento e reduzir o valor da outorga onerosa de acordo com as expressões abaixo:

- I - $C_{aa} = C_{amax} + 1,5(T_{oa} - T_{op})/100$, onde:
 C_{aa} = coeficiente de aproveitamento ampliado;
 C_{amax} = coeficiente de aproveitamento máximo definido para o local;
 T_{oa} = Taxa de ocupação atual expressa em porcentagem;
 T_{op} = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação expressa em porcentagem;
- II - $V_{ro} = V_o * T_{op}/T_{oa} * T_{ip}/T_{ia}$, onde:
 V_{ro} = Valor reduzido da outorga onerosa;
 V_o = Valor da outorga onerosa determinado pelo Plano Diretor do Município;
 T_{op} = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação;
 T_{oa} = Taxa de ocupação atual expressa;
 T_{ip} = Taxa de impermeabilização proposta no projeto de requalificação;
 T_{ia} = Taxa de impermeabilização atual.

SEÇÃO IV

DOS PROJETOS DE CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Art. 49. Os projetos de conjuntos de habitações horizontais ou de edifícios residenciais deverão atender os parâmetros urbanísticos previstos para a zona em que esteja inserido e a Norma Brasileira de Acessibilidade.

§ 1º As vias particulares de circulação de veículos deverão possuir faixa de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros), quando utilizadas nos dois sentidos, e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando utilizadas com uma única mão de direção.

§ 2º Nos conjuntos com mais de 100 unidades, deverão ser implantadas vias de circulação para pedestres com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), podendo ou não estar integradas à via de circulação de veículos na forma de passeios, e atendidas todas as demais condições exigidas para a implantação de loteamentos.

§ 3º As vagas de veículos por unidade habitacional deverão obedecer ao disposto no artigo 37 desta Lei, podendo estar situadas na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.

Art. 50. Os projetos dos conjuntos de edificações horizontais ou verticais destinadas ao uso comercial, de serviço ou industrial deverão indicar as subcategorias de uso autorizadas para o respectivo imóvel e prever a arborização das áreas permeáveis, tal como definidas nesta Lei.

§ 1º As vagas de veículos por unidade de comércio, serviço ou industrial deverão obedecer ao disposto no artigo 37 desta Lei, podendo estar situadas na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.

§ 2º O acesso a cada unidade de comércio, serviço ou indústria horizontal poderá ser feito através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres internas ao conjunto.

§ 3º A via particular de circulação de veículos interna ao conjunto horizontal e vertical, quando houver, deverá ter largura mínima, no caso de único acesso, de 10m (dez metros) para usos de comércio e serviços e de 15m (quinze metros) para uso industrial.

§ 4º Para empreendimentos com dois acessos, a largura mínima da via particular poderá ser de 5m (cinco metros) para usos de comércio e serviços e 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) para uso industrial.

§ 5º Os passeios da via particular deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e declividade máxima de acordo com a NBR 9050 ou outra que vier a substituí-la.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 6º As edificações do empreendimento deverão respeitar os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, bem como os laterais e de fundo com relação às divisas do lote, conforme o zoneamento definido nesta Lei.

Art. 51. Para a aprovação do projeto de conjunto de edificações horizontais ou verticais deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - diretriz previamente solicitada quando se tratar do uso de gleba ou de terrenos com área superior à 5.000 m²;
- II - projeto de implantação, contendo a locação das unidades autônomas, as áreas comuns, vias particulares e seções das vias;
- III - projeto arquitetônico básico das unidades autônomas e das áreas comuns;
- IV - projeto de drenagem das águas pluviais;
- V - projeto de terraplenagem, acompanhado de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado.

Art. 52. A regularização ou ampliação de unidades autônomas em condomínio horizontal poderá ser feita de forma individual, equiparando-se a um lote na análise da área privativa de terreno gerada, por meio dos seguintes procedimentos:

- I - apresentação de projeto simplificado, anexos e documentação de cada unidade;
- II - apresentação do projeto arquitetônico, quando necessário;
- III - atendimento dos parâmetros de ocupação e aproveitamento correspondentes ao zoneamento em que o imóvel se situa aplicados sobre a área privativa da unidade autônoma constante em matrícula;
- IV - atendimento aos recuos em relação às divisas do terreno do condomínio;
- V - atendimento ao percentual de área permeável do empreendimento, de forma proporcional à sua área privativa.
- VI - anuência do condomínio.

Parágrafo único. As unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se do conjunto de edificações, ficando as modificações limitadas à fração destinada à respectiva unidade.

Art. 53. Será admitida a constituição de condomínios de lotes nos termos do artigo 1.358-A do Código Civil desde que a fração ideal associada a cada unidade autônoma seja igual ou superior à cota mínima de terreno de cada unidade habitacional horizontal definida para a respectiva zona de uso do solo e que sejam atendidas todas as demais condições previstas para a implantação de conjuntos habitacionais horizontais.

Parágrafo único. Nos condomínios de lotes com mais de 100 (cem) unidades deverão ser atendidas, além do previsto no caput deste artigo, todas as demais condições exigidas para a implantação de loteamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

TITULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 54. O estabelecimento das condições para o parcelamento do solo no Município tem por objetivos contribuir para a reorganização da ocupação do território, com ênfase na preservação da paisagem e na qualidade de vida da população; reconhecer e promover as centralidades e proteger as áreas com atributos naturais e de interesse histórico e cultural.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo:

- I -** em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II -** em áreas de brejos naturais, exceto quando for obtido o devido licenciamento junto ao órgão ambiental competente;
- III -** em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;
- IV -** em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, e observadas as disposições da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;
- V -** em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;
- VI -** em áreas utilizadas para deposição de resíduos sólidos;
- VII -** em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VIII -** em porções de terrenos ocupadas por Mata Atlântica ou Cerrado, em estágio médio ou avançado de regeneração natural;
- IX -** Em áreas sem frente para via pública oficial;

§ 2º Nas hipóteses previstas no inciso VIII deste artigo, o parcelamento do solo será admitido quando:

- I.** as áreas protegidas forem apenas parte dos lotes gerados no parcelamento;
- II.** a impossibilidade de supressão da vegetação for gravada nos lotes gerados.

§ 3º Para permitir a utilização dos terrenos ou viabilizar a implantação do sistema viário será admitida a execução de terraplenagem em áreas com declividade entre 30% e 45% desde que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

- I - as obras não impliquem na remoção de manchas de mata nativa secundárias, de Cerrado e de Mata Atlântica, em estágio médio ou avançado;
- II - não resultem em desníveis acentuados, definidos por taludes ou arrimos, em relação aos terrenos adjacentes e;
- III - sejam realizadas de acordo com projeto desenvolvido por profissional habilitado.

Art. 55. Somente será permitida a supressão de vegetação de mata nativa secundárias, em estágio médio para atividades e usos de utilidade pública e de interesse social; e, em estágio avançado, apenas em caso de utilidade pública na forma da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006 e suas alterações e Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações, mediante prévia análise do Município e posterior autorização do órgão ambiental estadual competente.

§ 1º Serão passíveis de supressão a vegetação descrita no *caput* deste artigo em imóveis urbanos, desde que comprovada a inexistência de alternativa locacional para obtenção da taxa de ocupação desse imóvel permitida para o local, condicionada à compensação de área suprimida dentro do território do Município e desde que atendidas as regras e restrições impostas pela legislação florestal municipal, estadual e federal

§ 2º Não poderão ser incluídas na compensação:

- I - as APPs descritas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, internas à área do imóvel;
- II - as áreas de Reserva Legal descritas no art. 15 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, internas à área do imóvel; e
- III - as áreas compromissadas na forma de termos firmados junto à CETESB (TCRA); Promotoria de Justiça (TAC); com a Prefeitura do Município (TCAA) ou outros equivalentes, internas e/ou externas à área do imóvel.

§ 3º A vegetação de mata nativa de Cerrado e de Mata Atlântica, em estágio inicial de regeneração natural, só poderá ser suprimida após autorização pelo órgão ambiental estadual competente.

§ 4º Será permitida também a supressão especificada no *caput* deste artigo para pequenas áreas a fim de viabilizar o acesso ao interior da propriedade com possibilidade de uso e desde que não haja outras alternativas locais.

§ 5º Para fins deste artigo, considera-se:

- I - de utilidade pública:
 - a) as atividades de segurança nacional, de segurança pública e de proteção sanitária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

- b) as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de saúde, de comunicação, de transporte, de saneamento, de energia e de mobilidade;
- c) a pesquisa arqueológica;
- d) as obras públicas para implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados;

II - de interesse social:

- a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, compreendidas a prevenção, o combate e o controle do fogo, o controle da erosão, a erradicação de plantas invasoras e a proteção de plantios com espécies nativas, de acordo com o estabelecido pelo órgão competente;
- b) o manejo agroflorestal, ambientalmente sustentável, praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar, desde que não descaracterize a cobertura vegetal nativa ou impeça sua recuperação, além de não prejudicar a função ecológica da área.
- c) as obras de saneamento em processo de regularização, REURB-S ou REURB-E.

Art. 56. O parcelamento do solo deverá ser precedido de aprovação do Município, atendidas, pelo menos, as seguintes condições:

- I -** observância das diretrizes previamente expedidas;
- II -** articulação das vias, quando exigidas, com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-as com o sistema viário da região e harmonizando-as com a topografia local;
- III -** manutenção das florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 25° (vinte e cinco graus), de acordo com os termos previstos nos arts. 4º e 11 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;
- IV -** garantia de imunidade de supressão, visando à proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica nos estágios médio e avançado de regeneração, na forma definida pelo órgão licenciador competente;
- V -** reserva das faixas referentes às APPs ao longo dos cursos d'água naturais perenes e intermitentes, áreas no entorno de nascentes e olhos d'água, e das planícies de inundação (brejo), priorizando a vegetação nativa existente no local, conforme Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;
- VI -** nas margens de lagos naturais ou artificiais maiores de 1.000 m² (mil metros quadrados) de espelho d'água, proveniente de barramento de curso d'água, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 15m (quinze metros) de largura, medida em projeção horizontal a partir da margem de maior vazão e que devem ser revegetadas conforme projeto específico a ser analisado e aprovado pela Unidade Gestora Municipal do Meio Ambiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- VII - reserva de faixa não edificante com largura mínima de 15m (quinze metros) ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento);
- VIII - destinação de faixa não edificante ou de avenida marginal com largura mínima de 15m (quinze metros) acrescida das áreas para taludes, quando necessário, a partir do limite da faixa de domínio das rodovias e ferrovias, e ao longo das faixas de transmissão.

Parágrafo único. Não poderá ser alterado, retificado ou desviado nenhum corpo d'água (córregos, nascentes, lagos e brejos) sem anuência da Prefeitura e autorização do órgão ambiental estadual competente.

Art. 57. Quando da existência de edificações nas áreas objeto de parcelamento do solo, os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei deverão ser respeitados para os lotes resultantes.

CAPÍTULO II

DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 58. São modalidades de parcelamento do solo:

- I - loteamento;
- II - desmembramento;
- III - anexação;
- IV - desdobro;
- V - divisão de área.

§1º Para efeitos desta Lei, considera-se:

- I - loteamento: a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, exceto a doação de área para alargamentos de vias oficiais definidos em diretrizes viárias.
- II - desmembramento: a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário público existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, exceto as doações de área para alargamentos definidos em diretrizes viárias;
- III - anexação: o reagrupamento de glebas ou lotes;
- IV - desdobro: a subdivisão de lote sem abertura de via;
- V - divisão de área: compreende o parcelamento de glebas em áreas iguais ou superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) sem a necessidade de doação de áreas públicas, desde que destinadas a atividade rural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 2º Será admitido o desdobro de lotes vinculados a edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta lei, independentemente do atendimento aos parâmetros de parcelamento do solo nela previstos.

§ 3º A comprovação deverá ser feita por meio de documento público ou de demonstração de consumo de serviço público vinculado ao imóvel.

Art. 59. Os projetos de parcelamento do solo deverão atender os seguintes parâmetros:

- I - área mínima do lote;
- II - testada mínima do lote;
- III - comprimento máximo das quadras no caso de loteamentos
- IV - áreas públicas, devendo perfazer no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total a ser parcelada no caso de loteamentos e desmembramentos;
- V - sistema viário, devendo perfazer no mínimo 10% (dez por cento) no caso de loteamentos, sendo que as vias a serem implantadas deverão ter as dimensões estabelecidas nas diretrizes expedidas pela Prefeitura. No caso de porcentagem inferior, a diferença deverá ser acrescida à ALUP.

§ 1º As áreas públicas, além do sistema viário, compreendem as Áreas Livres de Uso Público- ALUP e as Áreas para Equipamento Urbano e Comunitário – AEUC.

§ 2º As Áreas Livres de Uso Público devem ter extensão de pelo menos 20% da área total loteada ou desmembrada em lotes e compreendem as áreas verdes e as destinadas ao sistema de lazer.

§ 3º Pelo menos 25% das ALUPs, ou 5% da área total parcelada em lotes, destinados ao sistema de lazer, não poderão coincidir com áreas de preservação permanente ou ocupadas com remanescentes florestais.

§ 4º As Áreas de Equipamento Urbano e Comunitário – AEUC deverão ter extensão mínima de 5% da área total parcelada em lotes.

§ 5º Nos parcelamentos para uso industrial ou comercial será admitido o pagamento em pecúnia ou em área construída de equipamento público, ou ainda a destinação em outra matrícula de imóvel situado na mesma macrozona, da área correspondente ao Equipamento Urbano Comunitário – AEUC e de até 50% da Área Livre de Uso Público – ALUP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 6º Nos parcelamentos de uso habitacional a área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ou em área construída de equipamento público comunitário a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto.

§ 7º Os valores tratados nos parágrafos 5º e 6º deste artigo serão calculados com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios e de desapropriação e, quando convertidos em pecúnia, serão recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano- FMDU.

§ 8º Nas hipóteses de conversão de AEUC ou de 50 % da ALUP em área construída, o órgão municipal competente manifestar-se-á acerca dos tipos de equipamentos necessários na região em que se localiza o imóvel, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 9º As calçadas devem ser implantadas concomitantemente ao leito carroçável, observando ainda as seguintes condições:

- I - propiciar condições adequadas de acessibilidade, acompanhando a declividade da via e atendendo, no que for pertinente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ter a largura mínima indicada no Quadro 1 do artigo 9º desta Lei, de acordo com a zona de uso do solo e a classificação viária;
- III - ter no mínimo 15% (trinta por cento) de superfícies permeáveis;
- IV - garantir uma faixa destinada a equipamentos junto ao limite da faixa de tráfego, chamada faixa de serviço, com largura mínima de 75 cm (setenta e cinco centímetros), devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos ocupadas por equipamentos e nas travessias de pedestres;
- V - ter arborização implantada, obedecendo a projeto técnico específico aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 10. As dimensões mínimas dos lotes e máximas das quadras são as indicadas no Quadro 10 abaixo, exceto para os novos lotes com frente para vias arteriais, que deverão possuir testada mínima de 20 (vinte) metros.

QUADRO 10 - DIMENSÕES DOS LOTES E QUADRAS

Zona de Uso do Solo	Testada mínima (m)	Área mínima de terreno (m ²)	Dimensão máxima de quadra (m)
Preservação Ambiental-ZPA	50	10.000	500
Conservação do Mursa-ZCM	40	5.000	500



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Conservação Ambiental-ZCA	20	1.000	200
Residencial de Transição-ZRT	12	300	200
Central-ZC	7	175	200
Requalificação Urbana-ZRU	7	175	200
Estruturação-ZE	7	175	200
Industrial-ZI	12	480	300

§ 11. O disposto neste artigo não se aplica aos projetos de regularização como REURB-E ou REURB-S, que observarão disposições específicas desta Lei.

§ 12. Na Zona de Conservação Ambiental do Mursa será admitido o desdobro de lotes, observada a frente mínima de 20 metros e área mínima de 2.500 m², para as unidades resultantes.

Art. 60. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento para implantação exclusivamente residenciais fechados em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para Zona de Conservação Ambiental, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes públicas.

- I. o conceito de área desvinculada é o remanescente da quota mínima disposta no Quadro 8 do artigo 37, subtraído do lote resultante.
- II. considera-se áreas verdes públicas são aquelas que compõem as Áreas Livres de Uso Público-ALUP não destinadas a equipamentos de lazer.

§ 1º A medida tratada no caput deste artigo não deve permitir que os lotes resultantes tenham área inferior a 200m² (duzentos metros quadrados).

§ 2º O projeto especial de que trata o caput deste artigo deve ser fundamentado pelo seu proponente, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão municipal competente.

§ 3º Para promover a proteção dos remanescentes florestais e a ampliação das áreas livres de uso público, até 50% das áreas desvinculadas dos lotes que tiveram a dimensão reduzida poderão ser destinadas em outras matrículas, desde que os imóveis que integrarão as áreas livres de uso público estejam situados na Zona de Conservação Ambiental.

§ 4º Caso as áreas destinadas em outra matrícula ultrapasse 50% das áreas desvinculadas dos lotes, o lote mínimo será 500m² (quinhentos metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 5º Nos casos previstos no parágrafo 3.º deste artigo a extensão das áreas situadas em matrículas distintas da do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à totalidade das áreas desvinculadas dos lotes acrescidas em 20%.

§ 6º Os percentuais de 20% de Áreas Livres de Uso Público-ALUP e de 5% de Área de Equipamento Urbano Comunitário-AEUC não incidirão sobre as áreas destinadas em outra matrícula.

§ 7º Nos projetos especiais de parcelamento previstos neste artigo, os lotes deverão ter dimensões tais que a relação entre a profundidade equivalente e a testada seja inferior a 3,0.

§ 8º As Áreas de Equipamento Urbano Comunitário-AEUC, a totalidade do Sistema de Lazer e pelo menos 20% da extensão mínima da Área Verde que compõem Área Livre de Uso Público-ALUP devem estar situadas fora do perímetro fechado do parcelamento.

CAPÍTULO III

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 61. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser submetidos a aprovação da Prefeitura para análise preliminar instruídos com os seguintes documentos e elementos técnicos:

- I -** requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
- II -** cópia atualizada da matrícula do imóvel não superior a 90 (noventa) dias;
- III -** levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, contendo os limites do imóvel e as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Permanente e a locação das edificações existentes;
- IV -** cópia da diretriz urbanística expedida pela Prefeitura, no caso de loteamentos ou desmembramentos;
- V -** memorial descritivo e justificativo do projeto;
- VI -** cópia do espelho de identificação do IPTU;
- VII -** projeto geométrico urbanístico, sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral.
- VIII -** anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 1º No caso de loteamentos ou desmembramentos o projeto geométrico urbanístico deverá conter os seguintes elementos:

- I - a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- II - a localização e configuração das áreas permeáveis, ALUP e AEUC;
- III - delimitação das vias em caso de loteamento;
- IV - as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- V - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, ALUP e AEUC;
- VI - indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
- VII - indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações;
- VIII - quadro de áreas;
- IX - delimitação dos recursos hídricos existentes, das APPs, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;
- X - indicação de vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes.
- XI - em parcelamentos na divisa de município, deverá ser apresentada a anuência do município confrontante.
- XII - a regularização de construções existentes e indicação de construções averbadas em matrícula.

§ 2º No caso de loteamento, o interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Art. 62. Nos casos de parcelamentos enquadrados nas regras de aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – GRAPROHAB, o Município dará a pré-aprovação urbanística por meio de certidão oficial vinculada ao projeto analisado, a qual deverá ser apresentada para análise do referido órgão estadual.

§ 1º O projeto analisado pelo GRAPROHAB deverá ser apresentado para apreciação final do Município;

§ 2º A certidão de pré-aprovação poderá ser revalidada a pedido do interessado e apreciação do município.

Art. 63. Os projetos de parcelamento do solo, excetuados os de loteamentos e de condomínios de lotes, serão analisados e aprovados com a expedição de certidão com validade de um ano.

§ 1º Havendo “comunique-se” na análise do projeto, não atendimento no prazo de 90 dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 2º Nos casos de edificações existentes nas áreas objeto do parcelamento, os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei deverão ser respeitados para todas as áreas resultantes.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO FINAL E DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 64. A solicitação da aprovação final e do alvará de execução das obras do loteamento deverá ocorrer no prazo de até 2 (dois) anos da expedição da pré-aprovação urbanística prevista no artigo 62 instruída com os seguintes documentos:

- I - projeto aprovado da pavimentação do leito carroçável das vias e calçadas;
- II - projeto aprovado de acessibilidade das calçadas;
- III - projeto aprovado da infraestrutura cicloviária;
- IV - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;
- V - projeto aprovado de terraplanagem e movimento de solo licenciados, se for o caso;
- VI - aprovações e licenciamentos, incluindo autorização de concessionárias de rodovias, concessionárias de linhas de transmissão de energia elétrica, transposição de mata, reabilitação de imóvel contaminado e outras conforme características da área;
- VII - projeto aprovado de sistema de esgoto sanitário;
- VIII - projeto aprovado de distribuição de água potável;
- IX - projeto de localização dos postes para iluminação das vias e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;
- X - projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da ALUP;
- XI - projeto aprovado de sinalização viária e cicloviária;
- XII - cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;
- XIII - aprovação ambiental da supressão de vegetação ou recuperação;
- XIV - anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.
- XV - termo de compromisso firmado com o Município no qual o interessado se obriga a transferir as áreas públicas e executar as obras previstas conforme o cronograma apresentado.

§ 1º No termo de compromisso previsto no inciso XV deste artigo constarão as seguintes obrigações do interessado:

- I - transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as ALUPs e as AEUCs;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

- II -** executar às próprias expensas as obras e serviços seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:
- a)** locação topográfica completa;
 - b)** implantação de vias e passeios;
 - c)** iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;
 - d)** sinalização vertical e horizontal dos sistemas viário e ciclo viário;
 - e)** movimento de terra projetado;
 - f)** pavimentação das vias públicas;
 - g)** implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
 - h)** arborização das vias e das ALUPs;
 - i)** rede de distribuição de energia.
- III -** não autorizar a alienação de unidades ofertadas em garantia do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II deste parágrafo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;
- IV -** facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas pelo Município e pelas concessionárias pertinentes antes do seu aterramento, mediante prévia comunicação do interessado.

§ 2º O Alvará de Execução de loteamento prescreverá em 2 (dois) anos, a contar da data do deferimento do pedido, desde que não iniciadas as obras, podendo ser revalidado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado, aprovado e aceito pelo Município.

§ 3º O responsável pelo loteamento deverá providenciar o envio das certidões e plantas para registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação.

§ 4º As certidões e plantas referidas no § 1º deste artigo poderão ser revalidadas, justificadamente, por iguais períodos.

SEÇÃO III

DO RECEBIMENTO FINAL DAS OBRAS DO LOTEAMENTO

Art. 65. O recebimento final das obras do loteamento dar-se-á após a execução de todas as obras de infraestrutura e a realização das respectivas vistorias para o recebimento pela Prefeitura; ou mediante a oferta da garantia real de execução, com a expedição de certidão denominada Termo de Verificação e Aceitação de Obra - TVAO, na qual constará:

- I -** zoneamento e classificação do sistema viário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

II - o número das matrículas das ALUP's e AEUC que passarão a constituir bens de domínio público, sem ônus para o Município.

§ 1º Após o registro do loteamento em cartório, o Município dará publicidade à classificação das novas vias públicas por ato do Poder Executivo.

§ 2º Os loteamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e sistema viário, incluindo a pavimentação do leito carroçável, vielas, ciclovias, vias de pedestres e calçadas, com os requisitos de acessibilidade e devidamente sinalizados, arborização e recuperação de APP's e áreas verdes.

Art. 66. O Empreendedor poderá solicitar o Termo de Verificação e Aceitação de Obra - TVAO parcial de loteamento aprovado. No requerimento deverá constar, a porção do loteamento sujeita ao TVAO parcial e o Acesso pretendido desde que estejam cumpridas as seguintes Etapas:

- I - concluídas as obras de infraestrutura imediatamente a frente do(s) lote(s) e/ou Quadra(s) sujeitas ao TVAO parcial.
- II - o acesso ao(s) lote(s)/Quadra(s) desde via pública com infraestrutura concluída.
- III - o aceite dos sistemas de saneamento básico e energia elétrica que serve(m) o(s) lote(s)/Quadra(s) sujeitos ao TVAO Parcial

Parágrafo único. Com a expedição do TVAO parcial, a prefeitura atesta a conclusão das obras, conforme os projetos aprovados, na porção do empreendimento.

SEÇÃO IV

DA GARANTIA REAL DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 67. A garantia real tem por finalidade permitir a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão das obras e serviços discriminados nesta Lei, e poderá se constituir de uma das seguintes hipóteses, ou de composição entre elas:

- I - concessão de uma parte do loteamento, de valor superior ao dobro do custo previsto de todas as obras de infraestrutura, e contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas dos lotes gerados, desde que seja objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;
- II - hipotecas de imóveis situados no município não incluídos no loteamento;
- III - depósito de caução e;
- IV - fiança bancária desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 1º Atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de garantia real, o projeto será aprovado e o Município expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º As alternativas de que trata o presente artigo poderão ser aplicadas ao empreendimento já iniciado, desde que o valor da garantia sempre seja igual ou superior ao dobro do custo das obras a serem concluídas.

§ 3º No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º Constará da escritura da hipoteca que o proprietário deverá comunicar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias de seu registro, qualquer ônus real posterior que venha a recair sobre o bem, podendo o Município:

- I - requerer reforço ou substituição da garantia;
- II - determinar o vencimento antecipado da dívida com a consequente execução da garantia;
- III - adotar medidas administrativas e/ou judiciais para assegurar o cumprimento das obrigações constantes no termo de compromisso definido nesta Lei.

§ 5º Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pelo Município o documento hábil para liberação da hipoteca;

§ 6º A critério do Município, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas, desde que proporcionalmente ao valor das obras executadas;

§ 7º Competirá ao Município promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 8º Todas as despesas decorrentes de aplicação deste artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 9º A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 10. Nos loteamentos em execução com garantia substitutiva será admitida a aprovação dos projetos de edificações nos lotes, ficando o habite-se condicionado ao recebimento total ou parcial das obras de infraestrutura.

TÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 68. As ações para a promoção da regularização fundiária integram a Política Habitacional do Município com os seguintes objetivos específicos:

- I -** ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- II -** articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico, de mobilidade urbana e de desenvolvimento econômico, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- III -** participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;
- IV -** estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;
- V -** concessão do título, preferencialmente em nome da mulher.

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES E PARÂMETROS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 69. As áreas sujeitas à regularização terão parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo em razão das suas características e tipicidades, com o objetivo de viabilizar a conclusão dos processos do ponto de vista social, urbanístico, ambiental e jurídico, e compreendem:

- I.** a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), que abrange as áreas das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária - ZERF ocupadas predominantemente pela população de baixa renda, conforme disposto no Plano Diretor do Município;
- II.** a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), que abrange as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária - ZERF nas quais não predominam famílias de baixa renda.

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

Art. 70. O Projeto de Regularização Fundiária deverá atender o artigo 35 e seguintes da Lei Federal número 13.465/2017 e artigo 30 e seguintes da Decreto Federal número 9.310/2018

Art. 71. Para regulamentar o disposto no §1º do artigo 11 da Lei Federal número 13.465/2017, o Município poderá expedir, para cada Núcleo Urbano Informal Consolidado em fase de regularização, quais exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim com a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

Parágrafo único. A análise técnica deverá ser aprovada pelo órgão ambiental municipal competente.

Art. 72. Para atender o inciso IX do artigo 36 da Lei Federal número 13.465/2017, o Município emitirá Certidão de Diretrizes contendo as exigências para a promoção da REURB, levando-se em consideração as peculiaridades de cada Núcleo Urbano Informal Consolidado.

Art. 73. As exigências dos artigos 71 e 72 serão definidas pela Comissão Gestora de Regularização Fundiária, ligada a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação – UGMUH, no qual será garantida a participação da comunidade.

Parágrafo único. A referida comissão será formada por profissionais com conhecimentos teóricos e práticos na promoção de regularização fundiária.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL: REURB-S

SEÇÃO I

DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 74. São procedimentos para a REURB-S

- I -** selagem de domicílios e estabelecimentos não residenciais, durante a realização do diagnóstico previsto nesta Lei, a qual poderá ser substituída pela autodeclaração de renda;
- II -** execução das ações propostas no Projeto de Regularização Fundiária, respeitando-se a hierarquização das intervenções e considerando-se as alterações aprovadas;
- III -** atendimento dos parâmetros urbanísticos definidos a partir das características da ocupação e da área ocupada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

- IV - licenciamento ambiental mediante aprovação pelo órgão licenciador municipal, devendo ser expedida a certidão ambiental e o Termo de Compromisso de Adequação Ambiental - TCAA, se necessário;
- V - registro da Certidão de Regularização Fundiária e o Projeto Urbanístico dos lotes resultantes.

Parágrafo único. A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária por parte dos órgãos responsáveis terá efeito de licenciamento ambiental, desde que analisado por órgão municipal ambiental capacitado.

SEÇÃO II

DAS RESPONSABILIDADES E DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 75. A regularização fundiária será promovida pelo poder público e requerido por:

- I - beneficiários, individual ou coletivamente;
- II - cooperativas habitacionais;
- III - associações de moradores;
- IV - fundações;
- V - organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis.

Parágrafo único. O poder público deverá promover todos os atos necessários ao registro da REURB-S.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO: REURB-E

Art. 76. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) tem por objeto os núcleos urbanos informais não ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 1º Os parcelamentos de solo passíveis de regularização são os identificados e delimitados por ato do Executivo conforme disposto no § 2º do artigo 6.º desta Lei.

§ 2º A Regularização Fundiária de Interesse Específico limitar-se-á:

- I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações inseridas em núcleos urbanos informais, ou
- II - à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu anteriormente 22 de dezembro de 2016, por escrituras públicas ou contratos de compra e



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.

§ 3º Entende-se por remanescente as áreas que não se enquadram no disposto nos incisos I e II deste artigo, que permanecerá na condição de gleba.

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 77. As dimensões mínimas das áreas destinadas a Equipamento Urbano Comunitário – AEUC e Área Livre de Uso Público - ALUP serão avaliadas e definidas pela Comissão Gestora de Regularização Fundiária, ligada a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação – UGMUH.

§ 1º Quando solicitadas e para permitir a regularização do Núcleo Informal Urbano e a critério do Município, as áreas destinadas à implantação de AEUC e ALUP poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

§ 2º Quando exigidas e a área disponível para a implantação de AEUC e ALUP no imóvel objeto da regularização seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir o Município em pecúnia ou em áreas equivalentes à diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas no local do parcelamento, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério deste.

§ 3º Na hipótese do ressarcimento em pecúnia, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

Art. 78. O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos:

- I -** articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com diretrizes específicas definidas pelo Município;
- II -** as larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município, deverão se articular com o sistema viário do Município;
- III -** as larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:
 - a)** largura mínima do leito carroçável: 6,00 metros;
 - b)** largura mínima dos passeios: 1,50 metros;
- IV -** as vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 10,00 metros no seu interior, quando sua implantação for possível.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 1º Quando não for possível a implantação da via com as dimensões mínimas previstas, será gravado o alinhamento projetado das vias nos lotes.

§ 2º O Município deverá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

- I. a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, inclusive quanto à infraestrutura, sem ônus para os cofres públicos;
- II. as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas, antes da oficialização, para o patrimônio público também sem ônus para os cofres públicos.

§ 3º Nos casos em que as estradas de servidão estiverem em uso público de forma consolidada e sem oposição há mais de 10 (dez) anos, ficam dispensadas as exigências previstas no §2º deste artigo para fins de processamento da regularização fundiária, independentemente da oficialização da via.

Art. 79. As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas observando, naquilo que for possível, os índices de utilização do terreno.

Parágrafo único. Nas REURB-E, os usos e parâmetros urbanísticos para aprovação e utilização das novas edificações, serão os previstos para a zona de uso do solo na qual o imóvel esteja inserido ou adjacente à ZERF respectiva.

Art. 80. Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos objeto de regularização terão as dimensões determinadas pela situação fática constatada no local e pela documentação de comprovação da ocupação apresentada.

Art. 81. A infraestrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação, com guias e sarjetas;
- II - sistema de escoamento de águas pluviais;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;
- V - energia elétrica domiciliar;
- VI - pavimentação.

SEÇÃO II

DOS PROJETOS PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 82. Os projetos de Regularização Fundiária de Interesse Específico - REURB-E, com utilização dos instrumentos permitidos pela lei 13.465/2017, deverão



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

ser precedidos da solicitação de diretrizes instruída com o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações mínimas:

- I - as divisas da gleba objeto do parcelamento, com as respectivas medidas;
- II - indicação das vias existentes próximas;
- III - indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP;
- IV - indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;
- V - indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infraestrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público.

Parágrafo único. A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

Art. 83. O Município emitirá as diretrizes com base na legislação vigente e no planejamento municipal, no prazo máximo de 90 dias, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

§ 1º A diretriz será consolidada em documento oficial emitido por servidor técnico municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

§ 2º As diretrizes emitidas pelo Município indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos nesta Lei.

§ 3º No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes urbanísticas, o Município limitar-se-á à análise e à indicação exclusiva daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

§ 4º Caso a análise dos documentos apresentados conclua pela impossibilidade de aprovação, o Município indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias para a regularização com base no artigo 40 da Lei 6766/1979.

§ 5º Na hipótese prevista no § 4º, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel, no prazo determinado, o Município tomará as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e benfeitorias existentes.

Handwritten signature in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Art. 84. Com base nas diretrizes emitidas, o interessado apresentará o projeto de parcelamento no mesmo processo que tratou das diretrizes urbanísticas.

§ 1º Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos competentes, inclusive o licenciamento ambiental com a respectiva certidão, o Município realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

- I - aprovará a regularização, caso as obras de infraestrutura estejam concluídas ou;
- II - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

§ 2º São documentos mínimos necessários à aprovação do projeto de regularização (impresso e digital):

- I - 05 (cinco) vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com as seguintes indicações:
 - a) das vias existentes próximas;
 - b) dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP;
 - c) da vegetação existente, de interesse de preservação;
 - d) das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;
 - e) do quadro de áreas;
 - f) da planta de situação;
 - g) do cronograma de execução das obras;
- II - 05 (cinco) vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;
- III - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;
- IV - certidão expedida pela Concessionária dos Serviços de Abastecimento de Água e Coleta de Esgotos, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;
- V - certidão do setor competente da Prefeitura assegurando os serviços de coleta de resíduos abranger o loteamento e viabilidade das condições de circulação dos veículos de coleta.
- VI - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Prefeitura assegurando que existe solução implantada para o escoamento das águas;
- VII - projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Prefeitura, atestando que as obras foram executadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

§ 3º Poderão ser aprovados projetos sem a execução de pavimentação das vias públicas, nas áreas da Macrozona de Proteção Ambiental, desde que os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via ou o proprietário e os adquirentes de lotes firmem Termo de Compromisso a fim de se obrigarem a realizar as obras não terminadas conforme cronograma de execução, e a suportar as despesas com as referidas obras.

§ 4º Nas REURBs-E constituídas por parcelamentos com até 50 (cinquenta) unidades habitacionais, adjacentes às áreas da Macrozona de Proteção Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos ou sistemas isolados reconhecidos pela concessionária, poderão ser regularizados loteamentos sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:

- I - as unidades tenham acesso à via aberta, em uso público, oficial, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais;
- II - a extensão das vias do loteamento seja inferior a 500m (quinhentos metros);
- III - os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via.

Art. 85. Poderá ser adotado o procedimento de garantia substitutiva previsto nesta Lei para a aprovação de loteamentos irregulares antes da conclusão das obras de infraestrutura desde que os interessados firmem o Termo de Compromisso que contenha:

- I - as obras e os serviços relativos ao sistema viário e infraestrutura básica necessários à regularização, a cargo do interessado;
- II - o orçamento e o cronograma físico-financeiro para implantação das respectivas obras;
- III - as medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas;
- IV - indicação e comprovação da garantia real, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, no valor correspondente ao custo das obras, assim como as condições para a sua reserva prévia ao início do processo de regularização fundiária de interesse específico;
- V - os responsáveis pelas obrigações definidas, na proporção da responsabilidade compartilhada, quando o caso, entre o loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização;

§ 1º A definição do custo das obras e serviços e o valor da garantia previstos, respectivamente, nos incisos I e IV deste artigo observarão os parâmetros de procedimento licitatório municipal.

§ 2º Caso o interessado não comprove o atendimento da exigência de apresentação da garantia real, o Município indeferirá a solicitação de regularização.

[Handwritten signature and initials in blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 3º Se as obras e serviços de infraestrutura e outras previstas no Termo de Compromisso não forem concluídas no prazo determinado e nem realizadas de forma adequada no que se refere à qualidade, o Município poderá implementá-las e executar a garantia real de que trata o inciso IV deste artigo.

SEÇÃO III

DAS RESPONSABILIDADES E DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 86. A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equipamentos comunitários previstos no Projeto de Regularização Fundiária poderá ser compartilhada entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso, com força de título executivo extrajudicial.

§ 1º A implantação adequada do parcelamento do solo e a adoção de medidas voltadas à sua regularização são de responsabilidade solidária entre o agente loteador e o proprietário do imóvel, os quais serão notificados pelo Município para que cumpram com as suas obrigações.

§ 2º A obrigação de implantar as obras de infraestrutura essencial, de elaborar e executar o projeto de regularização fundiária de interesse específico poderá ser exigida pelo Município, ou pelos demais legitimados, a qualquer tempo, em face do agente loteador ou o proprietário da área.

Art. 87. A notificação de que trata o §1º do art. 85 ocorrerá por meio de:

- I - funcionário de órgão competente do Município;
- II - carta registrada com aviso de recebimento quando o loteador ou o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do Município;
- III - edital publicado na imprensa oficial e no sítio do Município, quando as tentativas de notificação nas formas previstas nos incisos I e II deste artigo forem frustradas, por 2 (duas) vezes cada.

Art. 88. Não sendo possível a localização dos loteadores ou dos proprietários responsáveis, ou ainda, havendo concordância dos beneficiários da Regularização Fundiária de Interesse Específico, em compartilhar a responsabilidade na forma indicada nesta Lei, poderá ser firmado o Termo de Compromisso previsto nesta Lei, considerando:

- I - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e
- II - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 89. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação em vigor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 1º O registro do parcelamento deverá buscar:

- I - a abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver e;
- II - a abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária, inclusive das áreas públicas transferidas ao Município.

§ 2º As matrículas das áreas particulares e das destinadas a uso público deverão ser encaminhadas ao Município, para atualização do seu Cadastro Imobiliário.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 90. Os agentes que derem causa à infração das disposições previstas nesta Lei, independentemente da aplicação de penalidades fundadas em normas especiais ou correlatas sujeitar-se-ão à imputação das seguintes penalidades:

- I - multa de 50 (cinquenta) a 200 (duzentas) Unidades Fiscais do Município;
- II - interdição da atividade;
- III - cassação e/ou cancelamento das licenças concedidas ou dos projetos aprovados;
- IV - embargo de canteiro de obras ou de imóvel;
- V - demolição da parte executada em desacordo com o projeto aprovado.
- VI - apreensão de máquinas e equipamentos utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;
- VII - demolição das edificações e restauração do terreno ao “status quo” no caso de parcelamento do solo irregular.

§ 1º Será expedida, previamente à aplicação de penalidade, notificação com a finalidade de permitir ao infrator prestar esclarecimentos e/ou regularizar a situação.

§ 2º As penalidades serão aplicáveis de acordo com a natureza e o grau da infração, sem prejuízo da aplicação do art. 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

§ 3º Os procedimentos de fiscalização e de aplicação das penalidades previstas nesta Lei serão regulamentados por ato do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CONDEURB.

Art. 91. Os procedimentos de fiscalização e de aplicação das penalidades previstas nesta Lei serão regulamentados por ato do Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

§ 1º A demolição total ou parcial da obra é imposta ao infrator quando se trate de construção que não seja passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente, assegurado o contraditório em procedimento administrativo prévio.

§ 2º O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual a ação poderá ser imediata, ressalvado o disposto no § 6º deste artigo.

§ 3º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado e concluído o contraditório, quando eventual impugnação for julgada infundada, esta será executada pelo Município.

§ 4º O valor dos serviços de demolição será cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, será inscrito na dívida ativa.

§ 5º O valor do serviço de demolição previsto no § 4º deste artigo será cobrado por intermédio de preço público, na forma prevista em Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 6º Será necessária a instauração de processo administrativo para demolições em área pública, se for observado o seguinte:

- I - característica de edificação unifamiliar habitada;
- II - edificação construída em área com processo de regularização incluída entre os parcelamentos passíveis de regularização
- III - edificação em área consolidada nos termos das disposições contidas nesta Lei.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

SEÇÃO I

DOS PRAZOS DE VALIDADE DOS DOCUMENTOS OFICIAIS

Art. 92. Os documentos oficiais emitidos pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação terão os seguintes prazos de validade a partir da data de emissão:

DOCUMENTO	VALIDADE
Certidão de uso do solo	mudança da Lei
Diretriz Urbanística e Diretriz Viária	1 ano



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024 -

Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito	2 anos
Projeto de parcelamento aprovado, sem início da execução	2 anos
Alvará de execução, sem início de obra	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, sem início da execução	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, com execução não concluída	10 anos
Projeto de parcelamento aprovado, com execução não concluída	10 anos

§ 1º Os prazos indicados no quadro acima poderão ser renovados desde que não tenha havido mudança na legislação pertinente.

§ 2º A Certidão de Uso do Solo terá validade até a mudança da legislação que define o zoneamento e uso do solo do Município.

§ 3º A emissão do alvará de execução é indispensável para execução de terraplenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição, reforma, ampliação e transformação de uso, devendo se restringir à licença concedida.

§ 4º Cessa a prescrição do alvará de execução a conclusão das fundações, profundas ou rasas, e da infraestrutura da edificação, comprovada por vistoria da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação.

SEÇÃO II

DOS PRAZOS DE VALIDADE DOS PROCESSOS NA MUDANÇA NA LEI

Art. 93. Será assegurado para todos os processos em trâmite o direito à aplicação da legislação vigente à época do protocolo, desde que respeitadas as respectivas regras de transição.

Parágrafo único. Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente.

Art. 94. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- | | | |
|-------|------------|---|
| I - | Mapa 1 | Zoneamento |
| II - | Mapa 2 | Sistema viário; |
| III - | Mapa 3 | Áreas cadastradas como ZEIS e ZERFs |
| IV - | Anexo II: | Tabela de Permissibilidade de Uso do solo por |
| | zona e via | |

Handwritten signature in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 354, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2.024 -

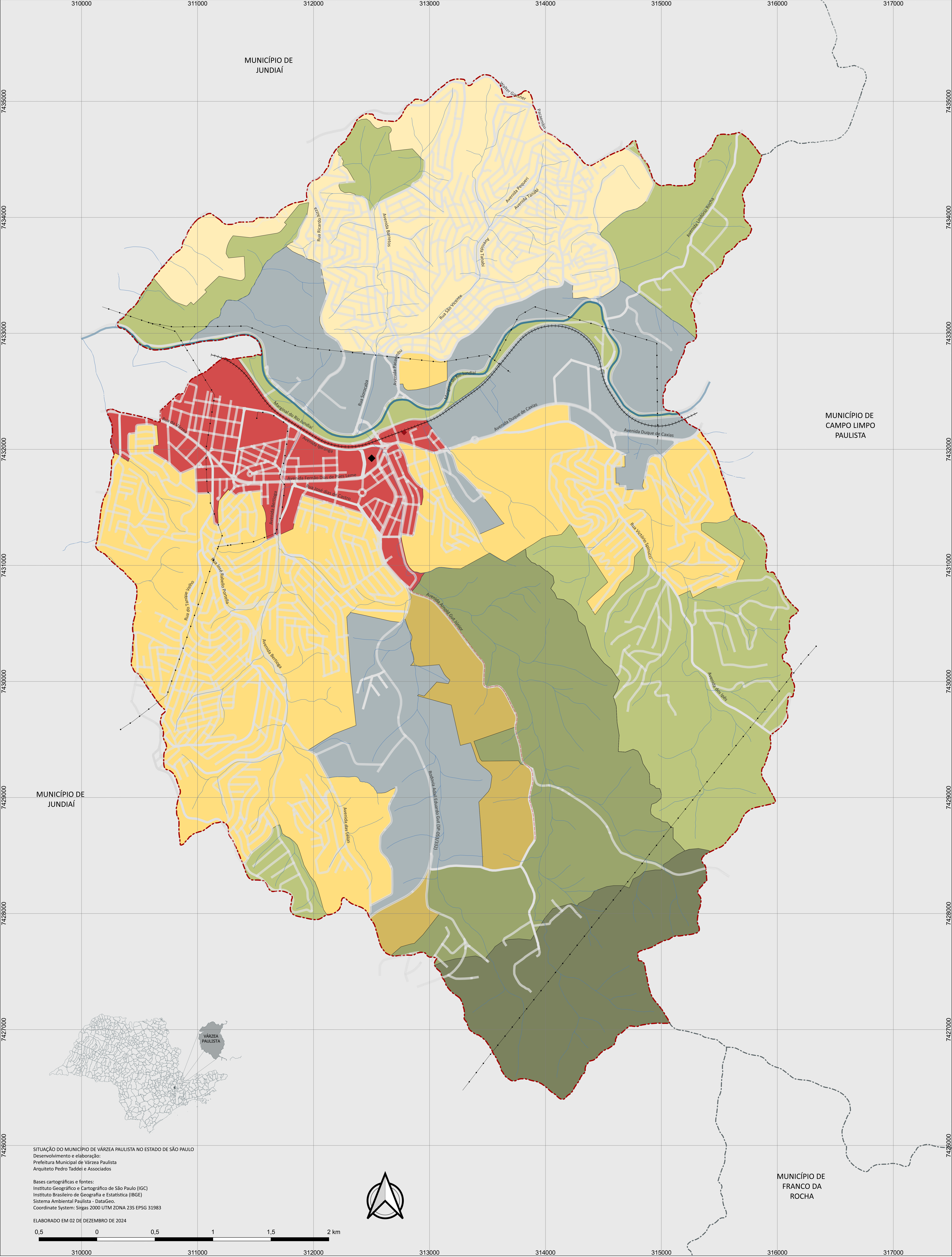
Art. 95. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementares nº 168, de 30 de outubro de 2.006, nº 169, de 30 de outubro de 2.006, nº 175, de 18 de maio de 2.007, nº 266, de 18 de julho de 2.016 e nº 294, de 15 de julho de 2.019;

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos dezoito dias do mês de dezembro 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.



- 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
 - CÓRREGOS

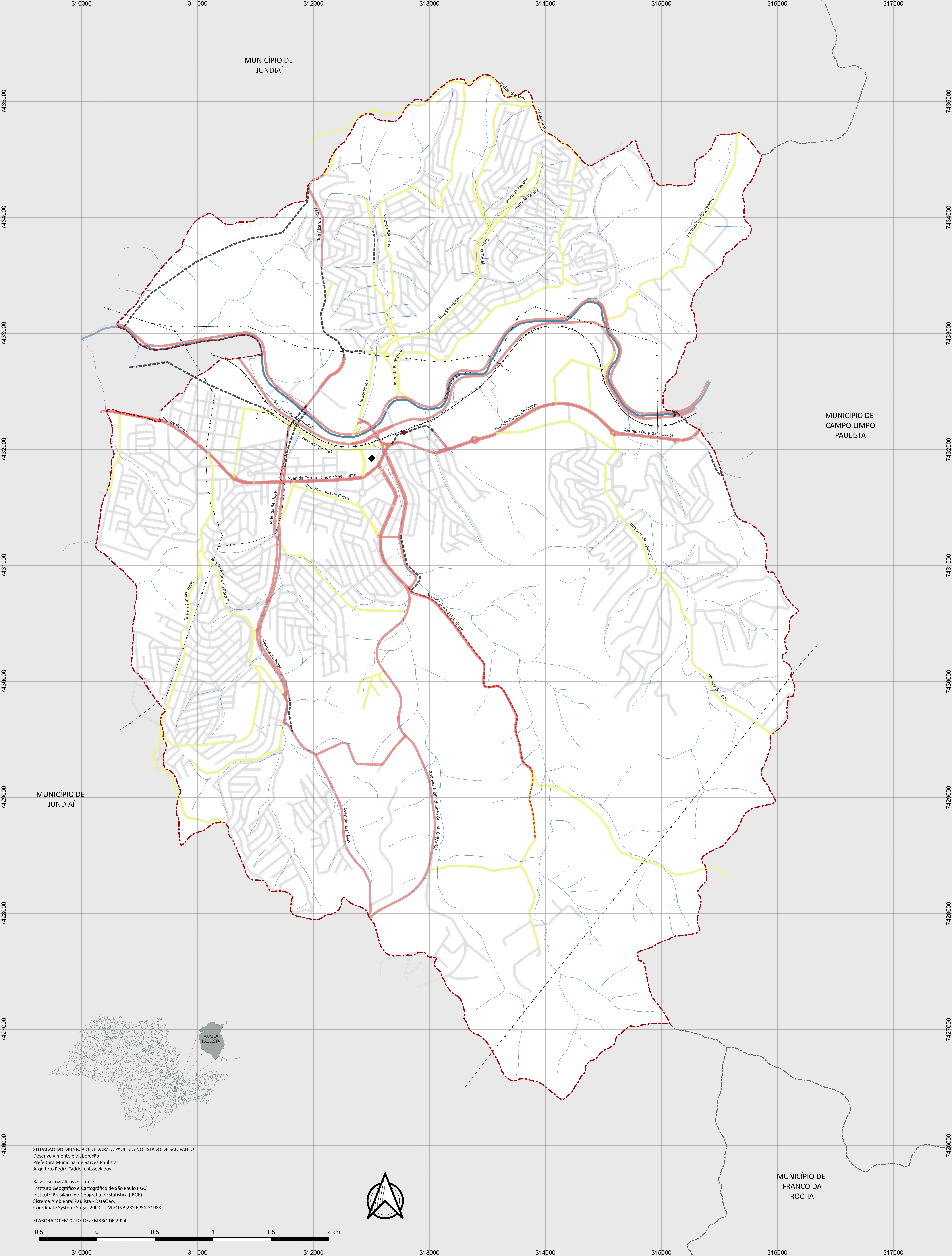
- ZONEAMENTO**
- ZONA CENTRAL - ZC
 - ZONA INDUSTRIAL - ZI
 - ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA - ZRU
 - ZONA DE ESTRUTURAÇÃO - ZE
 - ZONA RESIDENCIAL DE TRANSIÇÃO - ZRT
 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA
 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DO MURSA - ZCM
 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MAPA 1 - ZONEAMENTO



Prefeitura de
VÁRZEA PAULISTA
ARQUITETO PEDRO TADDEI
E ASSOCIADOS



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
- CÓRREGOS

HIERARQUIA VIÁRIA

- VIA ARTERIAL
- VIA COLETORA
- VIA LOCAL
- CICLOVIA
- DIRETRIZ VIÁRIA

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 - DataGeo.
Coordinate System: Sirgas 2000 UTM ZONA 23S EPSG 31983

ELABORADO EM 02 DE DEZEMBRO DE 2024

0,5 0 0,5 1 1,5 2 km

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

MAPA 2 - HIERARQUIA VIÁRIA

Prefeitura de
VÁRZEA PAULISTA
ARQUITETO PEDRO TADDEI
E ASSOCIADOS

ANEXO II - TABELA I: CONDIÇÕES DE PERMISSIBILIDADE DE USO DO SOLO

CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS		ZONA DE USO DO SOLO / CLASSIFICAÇÃO DA VIA - LOCAL (L), COLETORA (C) e ARTERIAL (A)																																												
		ZPA			ZCM			ZCA			ZC			ZRU			ZE			ZRT			ZI																							
		L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A																					
H-1	HABITAÇÃO HORIZONTAL UNIFAMILIAR																																													
H-2	HABITAÇÕES HORIZONTAIS AGRUPADAS																																													
H-3	CONJUNTO DE HABITAÇÕES HORIZONTAIS																																													
H-4	EDIFÍCIO DE ATÉ 4 PAVIMENTOS																																													
H-5	EDIFÍCIO COM MAIS DE 4 PAVIMENTOS																																													
H-6	CONJUNTO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS																																													
CS-1	COMÉRCIO E SERVIÇO NA MORADIA																							I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I				
CS-2	GERADORES DE FLUXO OCASIONAL																							-	-	-	-	I	II	-	I	II	II	III	V	II	III	II	III	V	-	I	II	V	V	V
CS-3	ESTABELECIMENTOS DIVERSIFICADOS																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	III	IV	II	II	III	III	V	-	-	-	V	V	V
CS-4	GERADORES DE FLUXO CONCENTRADO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III	IV	-	II	III	-	V	-	-	-	-	V	-
CS-5	GERADORES DE RUÍDO DIURNO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III	-	-	II	III	-	V	-	-	-	-	V	V
CS-6	GERADORES DE RUÍDO NOTURNO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III	-	-	II	III	-	V	-	-	-	-	V	V
CS-7	GERADORES DE TRÁFEGO PESADO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III	-	-	-	III	-	V	-	-	-	-	V	V
CS-8a	ASILO, CASA DE PASSAGEM																							-	-	-	-	II	III	-	II	III	-	II	III	-	-	II	V	-	-	-	-	V	V	
CS-8b	HOSPITAL, ASSISTÊNCIA PSICOSSOCIAL																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	IV	-	-	II	III	-	V	-	-	-	-	V	V	
CS-8c	CEMITÉRIO, CREMATÓRIO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IV	V	-	-	-	-	V	V	
CS-8d	PENITENCIÁRIA, REFORMATÓRIO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	V	V
CS-8e	POSTOS DE COMBUSTÍVEIS																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	III	-	II	II	-	III	-	-	-	-	V	V	
CS-8f	RECICLAGEM DE MATERIAIS EM GERAL																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	-	-	-	-	II	-	-	-	-	V	V	
CS-9	HORTIFRUTIGRANJEIRAS E TURÍSTICAS																							-	-	-	II	III	IV	II	III	IV	-	-	III	-	II	III	-	IV	II	III	IV	II	IV	II
I-1	BAIXO POTENCIAL POLUIDOR (BPP)																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	II	I	I	II	I	III	-	-	-	-	V	V	
I-2	IMPACTO LEVE																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	-	II	I	II	II	II	-	-	-	V	V	
I-3	IMPACTO MODERADO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	-	-	-	-	V	V
I-4	IMPACTO ALTO																							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	V	V
OBSERVAÇÕES:		-										II										I: até 50 m² IV: de 2.001 a 5.000 m²				II: de 51 a 500 m² V: mais de 5.000 m²				III: de 501 a 2.000 m² V: mais de 5.000 m²																
		PORTE																																												