PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

(Projeto de Lei Complementar nº 07/2025 - Autoria: Prefeito Rodolfo Wilson Rodrigues Braga))

"Altera dispositivos da Lei Complementar nº 354, de 18 de dezembro de 2024, que dispõe sobre parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Várzea Paulista/SP, e dá outras providências".

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 11 de novembro de 2025, SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei Complementar;

Art. 1º A Lei Complementar nº 354, de 18 de dezembro de 2.024, que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Várzea Paulista/SP, passa a vigorar com as seguintes alterações:

*"**Art. 6°** .....*
§ 1º O Zoneamento definido nos artigos 5º e 6º encontra-se indicado no Mapa 1 e Mapa 3 do Anexo I, que faz parte integrante desta Lei, inclusive as áreas que constituem a Zonas de Regularização Fundiária e Especial de Interesse Social.
.....
.....
***Art. 9°** .....*
.....
§ 8° O acesso aos empreendimentos com frente exclusiva para rodovias, deverá ser regulamentado através de Diretrizes expedidas pela Concessionária dentro da faixa de domínio, acrescida de faixa não edificante de 5 metros.

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

.....
.....
Art. 12. .....
.....
II - Glebas: aquelas com área superior a 5.001 m2 (cinco mil e um 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.....
§ 2° O desenvolvimento de projetos para a ocupação e utilização de gleba com área superior a 5.001 m² *(cinco mil e um metros quadrados), deve ser precedida da solicitação de diretrizes dirigida à Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação - UGMUH.*
Art. 14. .....
I *– Requerimento com identificação do interessado e informação completa da situação pretendida, assinado por pelo menos um proprietário ou de seu representante legal, mediante apresentação de Procuração Particular identificada e com as assinaturas autenticadas em Oficial de Registro;*
.....
.....
VI *– Documentos pessoais de pelo menos um proprietário ou de seu(s) representante(s) legal;*
VII *– Cópia do carnê do IPTU do ano vigente.*
Art. 17. .....
.....
.....
VII *- HIS: Habitação de Interesse Social, conforme definida na legislação federal aplicável, inserida em qualquer dos incisos acima.*
§ 1º *Considera-se habitação horizontal aquela com altura de até 10 m (dez metros), com até 2 pavimentos em qualquer zona de uso.*
.....
.....
Art. 21. .....
.....
§ 1º *Nos imóveis localizados nas ZEIS e ZERF com acesso por servidão de passagem, serão permitidos os usos previstos para as vias locais.*
.....
§ 3º *O disposto no parágrafo anterior não se aplica às vias que dividem as macrozonas. Nestes casos, os índices urbanísticos serão aplicados dentro do zoneamento em que o lote fizer frente oficial.*

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

.....
.....

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

Art. 22. .....
.....
.....

§ 3º Para a realização da análise técnica a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação poderá exigir do requerente a apresentação de um laudo, quando a atividade for de baixo impacto; e o Estudo de Impacto de Vizinhança quando a atividade for de alto impacto.

Art. 27 .....

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."*

Art. 29. .....
.....
.....

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

§ 4º Nos empreendimentos destinados à realocação de famílias residentes nas ZEIS, conforme definido no parágrafo 3º, serão adotados parâmetros específicos definidos em cada projeto e limitando a altura da edificação a 21 metros, quando o gabarito máximo admitido for inferior.

Art. 30. .....

QUADRO 3 - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

Zona de Uso do Solo		Classificação da Via		
		Local	Coletora	Arterial
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
	$CA_{min,}$	0,10	0,10	0,10

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

Conservação Ambiental - ZCA	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}	1,50	3,00	3,75
	CA_{max}	2,00	3,50	5,00
Requalificação Urbana – ZRU	CA_{min}	0,10	0,10	0,10
	CA_{bas}	2,00	2,25	2,50
	CA_{max}	2,25	2,50	3,00
Estruturação – ZE	CA_{min}	0,10	0,10	0,10
	CA_{bas}	2,00	2,25	2,50
	CA_{max}	2,25	2,50	4,00
Industrial - ZI	CA_{min}	0,10	0,10	0,10
	CA_{bas}	2,00	2,00	2,00
	CA_{max}	3,00	4,00	5,00

Parágrafo único. *Os coeficientes de aproveitamento máximo deverão atender o disposto nos capítulos VII e VIII da Lei Complementar Municipal Nº353/2024.*

Art. 31. .....

QUADRO 4 - TAXAS DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DE 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	75%	20%
Requalificação Urbana – ZRU	75%	20%
Estruturação – ZE	75%	20%
Industrial – ZI	75%	20%

.....

.....

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

.....
Art. 32. .....
.....
.....
I - *Lixeiras de até 16 m² (dezesseis metros quadrados);*
II - *Portarias, guaritas e coberturas para circulação inferiores a 16 m² (dezesseis metros quadrados), exceto aquelas situadas em Zona Industrial, que poderão ocupar até 10% da área total do lote.*
Art. 33. .....
.....

§ 1º *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*
§ 2º *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.*
§ 3º *Para as novas edificações é obrigatória a implantação de caixa de infiltração e retenção de águas pluviais com a finalidade de reduzir os efeitos de enchentes e inundações, bem como a garantia da promoção da manutenção do abastecimento do lençol freático com a dimensão mínima de 1m³, podendo sua área em m² ser utilizada na composição da permeabilidade.*

Art. 34. .....
I - *Nos usos habitacionais: desde que observadas a cota máxima de garagem coberta com estrutura removível para 02 (dois) veículos por unidade habitacional com área construída superior a 70 m² (setenta metros quadrados).*
II - *Nos usos de comércio e serviços e indústria: As áreas cobertas destinadas para vagas de estacionamento incluindo vagas especiais, vagas destinadas motocicletas, vagas para carga e descarga, vagas de bicicleta, respeitando os recuos e taxa de ocupação previstos nesta Lei.*
III - *a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;*
IV - *os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro);*
V - *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 situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial;*

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

VI - 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;*

VII - *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.*

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

.....

.....

.....

Art. 35. .....

.....

.....

§ 1º *Os recuos frontais, laterais e de fundos são determinados em função da localização do lote, conforme exposto no Quadro 6, a seguir:*

QUADRO 6 – RECUOS MÍNIMOS DAS EDIFICAÇÕES

Zona de Uso do Solo	***Recuos mínimos (m)***			
	Frontal	***Lateral***		***Fundo***
		Soma	***1 lado***	
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*	*2,00*	*2,00*
Requalificação Urbana–ZRU	*4,00*	*2,00*	*2,00*	*2,00*
Estruturação-ZE	*4,00*	*2,00*	*2,00*	*2,00*
Industrial-ZI	*6,00*	*5,00*	*2,50*	*0,00*

.....

.....

§ 8º *Nos lotes industriais, situados na Zona Industrial-ZI, com largura igual e inferior a 30,00 (trinta) metros, será dispensado o recuo lateral de ambos os lados, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;*

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

§ 9º Para os lotes com testada inferior e igual a 7,00 metros, ficam dispensados os recuos laterais obrigatórios, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;

§ 10. Para os lotes com testada superior a 7,00 e igual e inferior 10,00 metros, de uso não residencial, ficam dispensados os recuos laterais obrigatórios, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;

§ 11. Para os lotes com testada superior a 7,00 e igual e inferior a 10,00 metros, o recuo lateral mínimo poderá ser reduzido a 1,50 metro, aplicado em um lado, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;

§ 12. Para as construções, acima de 10 metros de altura, deverá ser adotada a fórmula H/6 para definição da dimensão do recuo mínimo lateral;

§ 13. Deverá ser respeitado o recuo frontal obrigatório para as construções não residenciais que utilizarem o térreo para vagas de garagem.

Art. 36. .....
.....
.....

§ 4º Para efeito de atendimento ao disposto no parágrafo 3º deste artigo será admitido o escalonamento da edificação de tal forma que seja obedecido o limite de altura em cada pavimento da edificação.

§ 5º Nos lotes de esquina ou com mais de uma frente o recuo para a via de menor importância poderá ser reduzido a 50% daquele determinado pelo Quadro 6, que dispõe sobre os recuos obrigatórios, nesta Lei.

§ 6º 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 - Hmax = Hn + (TOmax-TOp)/2, onde:

II - Hmax = altura ampliada, limitada a 45 metros;

III -Hn = Altura prevista no Quadro 7;

IV -TOmax = taxa de ocupação prevista no Quadro 3 do art. 30, expressa em percentual (%);

V - TOp = taxa de ocupação utilizada no projeto, expressa em percentual (%).

Art. 37. .....
.....
.....

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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

Art. 38. .....
.....

QUADRO 9 – VAGAS PARA VEÍCULOS

Categoria de Uso / por unidade	***Vagas de Estacionamento***
Habitacional até 70 m²	*1 por unidade*
Habitacional superior a 71 m²	*2 por unidade*
Comércio e Serviço de pequeno porte	-
Comércio e Serviço de médio ou grande porte	*1 vaga/50 m² de área construída*
Depósitos e Centros Logísticos	*1/50 m² de área administrativa + 1/500 m² de galpão*
Indústrias	*1/50 m² de área administrativa + 1/250 m² de área fabril*

.....
.....
.....
Art. 58. .....
.....

§ 2º *Será admitido o desdobro de lotes vinculados a regularização das edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta Lei, independentemente do atendimento aos índices construtivos das edificações vinculadas, respeitando critérios de invasão de passeio público, salubridade e estabilidade da edificação. As edificações deverão ser regularizadas junto ao Processo de desdobro.*

.....
.....
.....

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
Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito	2 anos
Projeto de parcelamento aprovado, sem início da execução	2 anos

- LEI COMPLEMENTAR Nº 365, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2.025 –

Alvará de execução, sem início de obra	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, sem início da execução	2 anos
Projeto de terraplanagem	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, com execução não concluída	10 anos
Projeto de parcelamento aprovado, com execução não concluída	10 anos

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.

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos vinte e seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.

Rodolfo Wilson Rodrigues Braga
Prefeito de Várzea Paulista

Karen Gabrieli Corsini
Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação

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