



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I - DA PREFEITURA

SEÇÃO II - DO PROPRIETÁRIO e DO POSSUIDOR

SEÇÃO III - DO PROFISSIONAL

SEÇÃO V - DO USUÁRIO

CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO

SEÇÃO I - DA AUTORIZAÇÃO PARA REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA

SEÇÃO II - DO ALVARÁ DE INSTALAÇÃO PARA EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA
OU PROVISÓRIA

SEÇÃO III - DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E DE EXECUÇÃO

SEÇÃO IV - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

SEÇÃO V - DO ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I - DA FORMALIZAÇÃO DOS PROCESSOS

SEÇÃO II - DOS PRAZOS PARA DESPACHOS E RETIRADA DOS
DOCUMENTOS

SEÇÃO III - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO V - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

CAPÍTULO VI – DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS

SEÇÃO II - DAS CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO

SEÇÃO III - DAS INSTALAÇÕES

SEÇÃO IV - DAS FACHADAS E CONSTRUÇÕES EM BALANÇO

SEÇÃO V - DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

SEÇÃO VI - DAS GARAGENS E VAGAS DE ESTACIONAMENTO

SEÇÃO VII - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

SEÇÃO VIII - DO MOVIMENTO DE TERRA

SEÇÃO VIII - DAS ESTAÇÕES RADIO-BASE

**CAPÍTULO VII - DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO E
MANUTENÇÃO**

SEÇÃO I - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

SEÇÃO II - DA DENOMINAÇÃO DAS VIAS E NUMERAÇÃO DOS PRÉDIOS

SEÇÃO III - DOS PASSEIOS E MOBILIÁRIO URBANO

SEÇÃO IV - DA CONSERVAÇÃO DOS TERRENOS

SEÇÃO V - DOS ACESSOS DE VEÍCULOS

SEÇÃO VI - DAS VAGAS, ESPAÇOS DE MANOBRA E CIRCULAÇÃO

SEÇÃO VII - DAS OBRAS NAS VIAS PÚBLICAS

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

CAPÍTULO IX – DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

ANEXOS:

I – DEFINIÇÕES E ABREVIATURAS

II – ÍNDICES URBANÍSTICOS

III – PEÇAS GRÁFICAS E REQUERIMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Várzea Paulista e dá outras providências.

EDUARDO TADEU PEREIRA, Prefeito Municipal de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e de acordo com o que Decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada em 10 de maio de 2.007, SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei,

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º. Este Código estabelece as diretrizes e procedimentos administrativos a serem obedecidos no licenciamento, fiscalização, projeto, execução, preservação e utilização de obras e edificações.

§ 1º. As disposições deste Código visam garantir condições de segurança, habitabilidade, durabilidade e acessibilidade, compatíveis com o uso da edificação e equipamento.

§ 2º. Além das normas constantes deste Código, deverão ser observadas a legislação federal e estadual pertinentes, a legislação municipal de uso e ocupação do solo, e as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 3º. São aplicáveis os dispositivos desta Lei aos imóveis destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, observado o disposto na legislação Estadual e Federal pertinentes.

Art.2º. Na aplicação desta Lei e sem prejuízo dos dispositivos constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ficam adotadas as definições e abreviaturas constantes do Anexo I, parte integrante da presente.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I – DA PREFEITURA

Art.3º. Compete à Prefeitura:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

- I- analisar e aprovar projetos de conformidade com a lei, licenciar obras e serviços, emitindo alvarás, certificados de conclusão e outros documentos;
- II- fiscalizar a execução de obras e serviços e aplicar sanções administrativas;
- III- comunicar aos órgãos fiscalizadores competentes a ocorrência de exercício irregular de profissional, cuja atuação incorra em imperícia, negligência, má fé ou direção de obra ou serviço sem os documentos exigidos pela legislação;
- IV- exigir a assistência de profissional habilitado para elaboração de projeto, execução de obra ou serviço, quando a legislação assim determinar, ou a seu critério quando julgar necessário;
- V- fazer cumprir a responsabilidade do proprietário, ou usuário do imóvel, e do profissional pelo desatendimento à legislação pertinente;
- VI- exigir a manutenção permanente e preventiva das edificações e equipamentos, visando à segurança na sua utilização.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal de Várzea Paulista não se responsabilizará por qualquer sinistro ou dano decorrente de deficiência de projeto, execução e utilização da edificação.

SEÇÃO II - DO PROPRIETÁRIO E DO POSSUIDOR

Art.4º. São direitos e responsabilidades do proprietário e do possuidor:

- I- promover e executar obras e serviços licenciados pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, observadas as prescrições deste Código, o direito de vizinhança e a legislação estadual e federal pertinente;
- II- promover a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações ou equipamentos;
- III- atender às especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

IV-apresentar novo profissional habilitado se ocorrer à baixa de responsabilidade técnica;

V- manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável sempre que esta não ocorrer na mesma ocasião da baixa de responsabilidade técnica.

Parágrafo único. Quando houver necessidade de apresentação do título de propriedade, ou prova da condição de possuidor, o proprietário ou o possuidor, respectivamente, responderão civil e criminalmente pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura em reconhecimento do direito de propriedade.

SEÇÃO III – DO PROFISSIONAL

Art.5º. Para fins das disposições desta Lei, considera-se profissional habilitado a pessoa física ou jurídica registrada junto ao CREA e regularmente inscrita na Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

Art.6º. É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração dos projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional ou a critério da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, sempre que esta entender conveniente tal assistência, ainda que a legislação federal não o exija.

Art.7º. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou como Dirigente Técnico da Obra, assumindo sua responsabilidade no momento em que protocolizar o pedido de licença ou no início dos trabalhos no imóvel.

§ 1º. Considera-se Autor do Projeto o profissional habilitado responsável pela elaboração e apresentação gráfica do projeto, bem como pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§ 2º. Considera-se Dirigente Técnico da Obra, o profissional habilitado responsável pela direção técnica e execução da obra ou serviço, bem como pela sua segurança e eventuais riscos que venha causar a terceiros.

Art. 8º. Compete ao Autor do Projeto:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

- I-** elaborar os projetos em conformidade com as disposições deste Código e legislação correlata responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas;
- II-** preencher corretamente os formulários e requerimentos, e apresentar os documentos necessários para o licenciamento da obra ou serviço;
- III-** garantir o desempenho do projeto, consideradas as condições de segurança, habitabilidade, durabilidade e acessibilidade;
- IV-** acompanhar, nas questões técnicas, as fases de subsídios e aprovação do projeto, pessoalmente ou por nomeação de outro profissional habilitado.

Art.9º. Compete ao Dirigente Técnico da Obra:

- I-** executar a obra ou serviço de acordo com o projeto previamente aprovado;
- II-** observar a legislação pertinente na execução de qualquer obra ou serviço e na manutenção de equipamentos;
- III-** responder pelas conseqüências diretas e indiretas advindas das modificações efetuadas no terreno, edificação ou equipamento, inclusive interferências no meio ambiente, tais como, corte, aterro, erosão ou rebaixamento de lençol freático;
- IV-** manter na obra ou serviço placa indicativa contendo dados referentes à responsabilidade técnica e especialmente:
 - a)** Nome do Profissional (Dirigente Técnico);
 - b)** Número do Registro junto ao CREA;
 - c)** Endereço do Profissional;

Art. 10. O autor do Projeto assume total responsabilidade pelo trabalho de apresentação, inclusive quanto à observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T., ou outras normas técnicas aplicáveis das legislações em qualquer esfera administrativa vigentes, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene e habitabilidade do seu projeto.

Art. 11. O responsável técnico da obra assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das normas técnicas da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T., ou outras normas técnicas aplicáveis, das legislações vigentes, em qualquer esfera administrativa, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

Art. 12. É facultada, mediante comunicação à PMVP, a substituição do Dirigente Técnico da Obra, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante.

§ 1º. Diante da substituição, o novo profissional assume a responsabilidade pela parte da obra ou serviço já executada, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e aplicação de eventuais sanções ao antecessor.

§ 2º. Quando a baixa de responsabilidade do Dirigente Técnico da Obra for comunicada isoladamente, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de novo responsável.

§ 3º. O executor da obra deverá comunicar a baixa de responsabilidade sempre que constatar qualquer tipo de irregularidade na execução da obra ou serviço, ou por motivo justificado.

§ 4º. A Prefeitura Municipal de Várzea Paulista não reconhecerá direitos autorais ou pessoais, decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

SEÇÃO IV - DO USUÁRIO

Art. 13. Compete ao usuário da edificação ou equipamento:

- I-** manter o imóvel em conformidade com a legislação e, no caso de alteração construtiva na edificação, recorrer a um profissional habilitado, respondendo, na falta deste, pelas conseqüências diretas e indiretas advindas das modificações;
- II-** manter as condições de estabilidade e segurança do imóvel, edificação e equipamento, bem como observar as prescrições deste Código de Obras e Edificações e legislação correlata.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO

Art. 14. Mediante requerimento do interessado e pagas as taxas devidas, a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista licenciará obras e edificações, através da emissão dos seguintes documentos:

- I-** Autorização de reforma sem acréscimo de área;
- II-** Alvará de Instalação para Edificação Transitória ou Provisória;
- III-** Alvará de Aprovação;
- IV-** Alvará de Execução;
- V-** Certificado de Conclusão.

Art. 15. Os alvarás e o certificado de conclusão podem, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I-** anulados, se comprovada ilegalidade na sua expedição;
- II-** cassados, no caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III-** revogados, atendendo a relevante interesse público.

SEÇÃO I – DA AUTORIZAÇÃO PARA REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA

Art. 16. As reformas internas, sem acréscimo de área e sem alterações de perímetro, substituição de elementos não estruturais, coberturas e seus complementos, portas e janelas, serão autorizadas mediante requerimento padrão, protocolado junto à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, sem necessidade de apresentação de projeto.

Parágrafo único. Poderá ser exigido responsável técnico, a critério da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, nos casos que impliquem na segurança do imóvel ou de seus vizinhos, ou quando as alterações ocorrerem em imóveis de relevância histórica, paisagística ou cultural.

SEÇÃO II - DO ALVARÁ DE INSTALAÇÃO PARA EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA OU PROVISÓRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 17. A pedido do proprietário, do possuidor ou do profissional habilitado, a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista expedirá, a título precário, Alvará de Instalação para implantação de edificação transitória ou provisória;

Parágrafo único. O prazo de validade do Alvará de Instalação e de cada renovação será fixado de conformidade com a sua finalidade.

Art. 18. A solicitação será formulada através de requerimento próprio acompanhado de documentação que comprove a propriedade ou posse, que caracterize o imóvel, e croqui indicativo da obra, serviço, edificação ou equipamento objeto da autorização.

§ 1º. No caso de autorização provisória de local com lotação superior a 100 (cem) pessoas será exigida a apresentação de relatório de inspeção assinado por profissional habilitado, atestando as condições de segurança do uso.

§ 2º. Dependendo da natureza do pedido será exigida a apresentação de atestado de vistoria de outros órgãos, a critério da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

§ 3º. Nos casos previstos neste artigo, os termos da autorização provisória serão fixados mediante análise, dentre outras, das condições do local, tráfego gerado, impacto ao meio ambiente, horário de funcionamento da atividade inconveniente ou prejuízos para o público.

SEÇÃO III – DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E DE EXECUÇÃO

Art. 19. A pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista emitirá Alvarás de Aprovação e de Execução para movimento de terra, muro de arrimo, edificação, reforma e demolição.

Parágrafo único. O movimento de terra e o muro de arrimo, quando vinculados à edificação, serão licenciados conjuntamente.

Art. 20. O Alvará de Aprovação e o Alvará de Execução serão emitidos a pedido do interessado, a partir de projeto assistido por profissional habilitado, mediante processo administrativo instruído com os seguintes documentos:

I- requerimento subscrito pelo proprietário ou possuidor do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

- II-** documentação que comprove a propriedade ou posse, e que caracterize o imóvel;
- III-**peça gráfica que demonstre a implantação com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada (ANEXO I);
- IV-**levantamento planialtimétrico para verificação das dimensões, área, localização e volumes de terraplenagem, quando necessário.
- V-** anotação de responsabilidade técnica (ART) do profissional.

Parágrafo único. Os elementos gráficos deverão se restringir apenas à implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessárias à amarração das edificações no terreno e ao cálculo dos volumes, áreas e altura das edificações (ANEXO I);

Art. 21. Serão exigidos os respectivos projetos arquitetônicos, além das projeções sobre o terreno conforme especificado no artigo anterior, quando o pedido de aprovação referir-se às seguintes edificações:

- I-** residências multifamiliares;
- II-** comerciais ou de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m²;
- III-** Industriais;
- IV-** Institucionais.

§ 1º. Os projetos arquitetônicos mencionados no *caput* serão apresentados para arquivo da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 2º. Sempre que julgar conveniente, a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista poderá exigir a apresentação de detalhe construtivo ou de cálculo justificativo que implique na segurança, habitabilidade, durabilidade e acessibilidade das edificações.

§ 3º. Serão aceitas as divergências entre a área e dimensões reais do terreno e aquelas constantes do título de propriedade, até o limite máximo de 5% (cinco por cento), e desde que devidamente comprovadas, mediante apresentação de levantamento topográfico assinado por profissional habilitado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 22. As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer as normas técnicas aplicáveis, sendo admitidos ainda como mínimos aceitáveis, para fins de justificativa técnica, os parâmetros estabelecidos em estudos técnicos publicamente conhecidos.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal de Várzea Paulista ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações, mesmo daquelas em que os respectivos projetos arquitetônicos sejam apresentados nos processos, não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas perante as normas técnicas aplicáveis, as quais são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do projeto e do Dirigente Técnico quanto a sua correta implantação no terreno.

Art. 23. Todas as atividades que necessitem de aprovação de competência do Corpo de Bombeiros, Secretaria de Estado de Saúde, Cetesb - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental e outros órgãos externos, deverão apresentar as respectivas aprovações antes da expedição do Alvará de Execução. Para as construções onde se faz necessária a apresentação do projeto de proteção e combate a incêndios, o projeto poderá ser aprovado mediante apresentação de Termo de Compromisso assinado pelo proprietário, comprometendo-se a apresentar o projeto devidamente orientado e liberado pelo corpo de bombeiros na ocasião da solicitação do “Habite-se”.

Parágrafo único. No caso de edificações já concluídas, as aprovações referidas no *caput* deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do Certificado de Conclusão.

Art. 24. Nos projetos de reforma de edificações existentes deverão ser demonstradas, objetivamente, as partes a demolir, a construir e a regularizar.

Art. 25. Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o projeto e a execução aprovados conjuntamente, facultando-se ao interessado a aprovação apenas do projeto para posterior obtenção do Alvará de Execução.

Art. 26. O Alvará de Aprovação e o de Execução terão sua validade por 02 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Parágrafo único. O Alvará de Execução poderá ser renovado, a pedido do interessado, por uma única vez, por idêntico período.

SEÇÃO IV – DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 27. Ao término da obra, o proprietário, possuidor ou profissional responsável solicitará a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, o Certificado de Conclusão da edificação, documento indispensável à utilização regular do imóvel.

Parágrafo único. A solicitação será instruída com declaração do Responsável Técnico de que a execução se deu de conformidade com o projeto aprovado.

Art. 28. O Certificado de Conclusão da edificação poderá ser concedido em caráter parcial se a parte concluída atender, para o uso a que se destina às exigências mínimas de habitabilidade.

Art. 29. Poderão ser aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) da área construída constantes do projeto aprovado desde que não haja prejuízo dos recuos mínimos legais obrigatórios, sem necessidade de substituição do projeto.

Parágrafo único. Caso as divergências sejam superiores ao limite estabelecido neste artigo, deverá ser aprovado projeto substitutivo ou modificativo, mediante requerimento do interessado, pagas as taxas devidas e observadas as disposições deste Código.

Art. 30. A expedição do Certificado de Conclusão dependerá da prévia quitação de multas porventura incidentes sobre a obra ou serviço.

Art. 31. O pedido deverá ser acompanhado de prova de quitação do Imposto Sobre Serviços (ISS), alvará de funcionamento dos equipamentos mecânicos, relatório de inspeção e documentos relativos a órgãos federais, estaduais e municipais, exigidos em lei específica.

Art. 32. Comprovada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista a conclusão de uma obra e não tendo ocorrido à solicitação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Certificado de Conclusão, será o seu proprietário notificado para requerê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto neste artigo a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista aplicará as penalidades previstas nesta lei.

SEÇÃO V – DO ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

Art. 33. O Alvará de Demolição será emitido a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, mediante processo administrativo, quando da aprovação de pedido para demolição total ou parcial de edificação.

§ 1º. No caso de demolição total de edificação com no máximo 70 m² (setenta metros quadrados) e afastada, no mínimo, 1,00m (um metro) do alinhamento e das divisas do terreno fica dispensada a assistência de responsável técnico habilitado.

§ 2º. A demolição pode ser requerida juntamente com o alvará de construção, inserido no projeto completo.

§ 3º. O pedido deverá contemplar a destinação final dos resíduos da construção civil de conformidade com a legislação municipal específica.

Art. 34. O pedido será formulado através de requerimento próprio acompanhado de documentação que comprove a propriedade ou posse, e que caracterize o imóvel, peças gráficas contendo o perímetro e a área da edificação a ser demolida, bem como a compartimentação do remanescente.

Art. 35. O Alvará de Demolição prescreve no prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de sua emissão, devendo neste período o serviço ser concluído.

Parágrafo único. Quando a demolição for requerida juntamente com o alvará de construção prevalece o prazo consignado neste alvará, salvo no caso de demolição de edificação não passível de regularização.

CAPÍTULO IV – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I – DA FORMALIZAÇÃO DOS PROCESSOS

Art. 36. Os requerimentos serão protocolados, devidamente instruídos com os documentos necessários e serão analisados pelos órgãos técnicos com base na



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

presente lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais normas aplicáveis.

Art. 37. Os pedidos de Alvará de Aprovação e de Execução serão acompanhados do comprovante de recolhimento da taxa correspondente, prevista em legislação específica.

Parágrafo único. No caso de haver diferença de área verificada no curso da análise do processo, a taxa correspondente será recolhida quando for concluída a aprovação.

Art. 38. O Autor do Projeto e o Dirigente Técnico da Obra responsabilizar-se-ão pela observância das normas técnicas, bem como pelo atendimento das exigências das empresas concessionárias de serviços públicos.

Art. 39. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos e necessitarem de esclarecimentos ou de complementação da documentação, serão objeto de comunicados.

§ 1º. Os pedidos serão indeferidos e arquivados quando não atendidas as exigências em 30 (trinta) dias a contar da data da ciência do interessado, podendo este prazo ser prorrogado por período determinado, pelo órgão responsável.

§ 2º. As análises e manifestações dos diversos órgãos municipais deverão ser conclusivas de forma a concentrarem-se em uma única comunicação do interessado.

§ 3º. Na análise dos cálculos das áreas apresentadas, serão toleradas diferenças iguais ou inferiores a 5,0% (cinco por cento).

SEÇÃO II – DOS PRAZOS PARA DESPACHOS E RETIRADA DE DOCUMENTOS

Art. 40. Os pedidos de aprovação de edificação deverão ser decididos pelo órgão responsável no prazo de 30 (trinta) dias, salvo os pedidos de Certificado de Conclusão, cujo prazo de solução não poderá exceder a 10 (dez) dias.

§ 1º. O interessado poderá ser intimado a complementar as informações ou proceder à juntada de novos documentos, ficando suspenso o prazo previsto no *caput* até o atendimento às exigências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

§ 2º. Transcorrido o prazo para a decisão de processo que trate de aprovação de projeto, poderá ser requerido o Alvará de Execução e informada a data em que a obra será iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos a eventual adequação da obra à legislação e normas técnicas.

§ 3º. Transcorrido o prazo para decisão de processo relativo à emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, responsabilizando-se Dirigente Técnico da Obra por evento decorrente da falta de segurança ou salubridade.

Art. 41. Da decisão que indeferir o pedido caberá recurso ao Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 1º. O despacho decisório deverá ser redigido no processo administrativo de forma clara e objetiva, descrevendo a infração que motivou o indeferimento do pedido.

§ 2º. O prazo para interposição de recurso será de 30 (trinta) dias, a contar da data da ciência do interessado.

Art. 42. O prazo para retirada de documentos será de 30 (trinta) dias a contar da ciência do Profissional interessado, quanto ao despacho de deferimento, após o qual o processo será arquivado por abandono, sem prejuízo da cobrança de taxas devidas.

Parágrafo único. Arquivado o processo, o documento inicialmente requerido poderá ser retirado, mantendo-se, para efeito de sua validade, a contagem de tempo a partir da data de deferimento do pedido inicial.

SEÇÃO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43. Os prazos constantes do presente capítulo poderão ser prorrogados uma única vez, por igual período, a critério do responsável pelo procedimento administrativo, devidamente justificado.

Art. 44. A ciência do interessado poderá se dar pessoalmente, ou mediante publicação em órgão da imprensa oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

CAPÍTULO V - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

Art. 45. A Prefeitura Municipal de Várzea Paulista fiscalizará a execução de qualquer obra ou serviço, desde a implantação do canteiro de obra até sua conclusão, bem como o uso e manutenção da edificação e equipamento mecânico, verificando a observância ao projeto aprovado e o atendimento à legislação pertinente.

§ 1º. O servidor público municipal encarregado da vistoria, mediante a apresentação da sua identidade funcional, deve ter livre acesso ao local dos trabalhos, independente de qualquer formalidade ou espera.

§ 2º. O local da obra ou serviço deve permanecer aberto para possibilitar vistoria, ou ser aberto quando solicitado pelo setor competente através de comunicado, sob pena de aplicação de multa ao proprietário.

Art. 46. Deverá ser mantida no local da obra toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos estaduais ou federais, além dos órgãos de fiscalização profissional, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. No caso de ausência de documentação na obra, o proprietário será notificado a apresentá-la no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de embargo da obra e multa.

Art. 47. Constatada a inexistência de documentação e transcorrido o prazo referido no artigo anterior, sem que a documentação tenha sido apresentada, ou nos casos de desvirtuamento do projeto aprovado, ou desatendimento de quaisquer disposições deste Código de Obras e Edificações, o proprietário ou possuidor e o responsável técnico serão notificados imediatamente, embargando-se a obra.

§ 1º. Durante o embargo só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança se for o caso, a critério da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

§ 2º. O embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

§ 3º. Em se tratando de obra não autorizada pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, o embargo somente cessará após o atendimento das seguintes condições:

- I- eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições passíveis de autorização;
- II- deferimento do pedido de Aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Execução;
- III- existência, na obra, de documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade.

Art. 48. Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade de edificação, será o proprietário ou possuidor notificado a promover o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

§ 1º. Caso a irregularidade constatada apresente perigo de ruína, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, de seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

§ 2º. O não cumprimento da notificação para a regularização necessária ou para a interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor pelos danos decorrentes de possível sinistro.

§ 3º. É facultado à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista executar as obras e serviços necessários, inclusive aqueles referentes à correção de danos e obstrução de equipamentos públicos, os quais serão cobrados do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

Art. 49. Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria:

- I- expedir auto de infração;
- II- solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 50. O atendimento a intimação não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

CAPÍTULO VI – DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I – DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 51. Os elementos, componentes e materiais construtivos devem ser projetados e executados de acordo com as Normas Técnicas, de forma a assegurar condições de resistência ao fogo, estabilidade, segurança, conforto, salubridade, impermeabilidade e durabilidade, visando garantir padrões de desempenho compatível ao uso da edificação ao longo da sua vida útil.

Parágrafo único. O desempenho obtido pelo emprego de sistemas construtivos, componentes e materiais não normatizados, em especial aqueles não consagrados pelo uso, será de inteira responsabilidade do profissional que os adotou ou especificou.

Art. 52. As edificações situadas junto à divisa dos lotes, não podem ter aberturas voltadas a estas, e as respectivas fundações não podem invadir as divisas dos mesmos.

Art. 53. Os subsolos deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios, estabelecidos nesta lei, e em outras normas aplicáveis.

Art. 54. Nas vielas sanitárias e faixas de servidão não serão permitidas quaisquer tipos de edificações, mesmo em balanço.

Art. 55. Poderão ser admitidas construções de edículas nos fundos do lote, dispensados nestes casos os afastamentos laterais, desde que a área total da construção destas não ultrapasse a 30% (trinta por cento) do total da área do lote, considerando o pavimento inferior e superior, e não se encontrem sobre vielas e/ou faixas de servidão.

§º 1º. Na hipótese prevista no *caput*, deverá ser respeitado o mínimo de 2,0 m de afastamento entre a edícula e a construção principal, quando houver aberturas entre elas, e 1,5 m de afastamento quando não houver aberturas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

§ 2º. Permitida a construção de duas ou mais residências, podendo ser geminadas, em um mesmo lote, de um único proprietário, permitindo-se o desdobro ou desmembramento do mesmo ao término da construção, juntamente com a emissão do “Habite-se” do conjunto de residências, desde que:

- a) respeitem a testada mínima de 5 (cinco) metros por unidade resultante;
- b) área mínima do lote resultante de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados;
- c) respeitem o gabarito de 2 (dois) pavimentos.
- d) Respeitem o Coeficiente de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação conforme o Plano Diretor do Município.

SEÇÃO II - DAS CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO

Art. 56. Deverão ser servidas, por elevadores de passageiros em todos os andares, as edificações que apresentarem desnível superior a 10 m. (dez metros) entre o pavimento de ingresso e o pavimento mais elevado, ou o piso do pavimento de ingresso até o piso do último subsolo, observadas as condições seguintes:

- a) um elevador, no mínimo, em edificações com desnível de até vinte metros (20m);
- b) dois (02) elevadores, no mínimo, em edificações com desnível superior a vinte metros (20m).

Art. 57. Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com mobilidade reduzida o único elevador ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- I- estar situado em local de fácil acesso a estas pessoas;
- II- estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- III- deve dar acesso a todos os pavimentos;
- IV- possuir dimensões internas mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80 m (oitenta centímetros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

- V- os botões devem estar sinalizados em Braille ao lado esquerdo do botão correspondente;
- VI-sinal audível deve ser dado a cada operação individual do botão;
- VII-sinal sonoro diferenciado informando o andar em que se encontra;
- VIII-deve possuir comunicação auditiva interna;
- IX-identificação do pavimento fixada em ambos os lados do batente do elevador, respeitando a altura entre 0,90 m (noventa centímetros) e 1,10 m (um metro e dez centímetros);
- X- deve possuir espelho fixado na parede oposta à porta;
- XI-os botões devem estar localizados entre a altura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) e altura máxima de 1,35 m (um metro e trinta e cinco centímetros) do piso;
- XII-o elevador deve estar sinalizado com o Símbolo Internacional de Acesso – SIA;
- XIII- servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

SEÇÃO III - DAS INSTALAÇÕES

Art. 58. A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observarão às Normas Técnicas da A.B.N.T.

Art. 59. Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, nas redes de esgotos sanitários, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por canalização sob o passeio ao sistema coletor próprio.

Parágrafo único. Em casos específicos de impossibilidade de lançamento das águas pluviais às sarjetas, será permitido o lançamento nas galerias, mediante projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 60. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes dos telhados, marquises ou outros elementos de fachada, deverão ser captadas por meio de calhas e condutores.

Art. 61. O armazenamento de recipientes de gás liquefeito de petróleo deverá situar-se fora das edificações, em ambiente isolado exclusivo, dotado de aberturas para ventilação permanente, atendendo às Normas Técnicas específicas.

Parágrafo único. Em se tratando de edificações residenciais unifamiliares, é facultado o atendimento ao disposto no *caput*.

Art. 62. As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgotos sanitários deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento e destinação de esgotos, em conformidade com as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e exigências da Concessionária de Saneamento.

Art. 63. Excetuando-se as habitações unifamiliares, todas as demais edificações deverão ser dotadas de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

Parágrafo único. No caso de edificação de pavimentos de uso coletivo, o abrigo será dotado de instalações de guarda de lixo para coleta seletiva separadas em compartimentos próprios.

Art. 64. Todo sistema de acondicionamento de lixo reciclável, deverá ser dimensionado para acumular, no período compreendido entre uma coleta e outra, todo volume de lixo proveniente da edificação.

SEÇÃO IV - DAS FACHADAS, E CONSTRUÇÕES EM BALANÇO

Art. 65. A composição arquitetônica das fachadas não está sujeita a qualquer restrição por parte da Prefeitura, exceto para locais em que a Prefeitura estabelecer normas que visem à solução estética e funcional do local.

Art. 66. As edificações não poderão apresentar elementos salientes que se projetem além do alinhamento, exceto quando destinados à publicidade e desde que atendam as normas desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 67. As saliências, terraços, varandas, beirais e marquises, floreiras e ornatos, quando construídas em balanço, não poderão ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo quando o balanço tiver largura até 1,00 m (hum metro), desde que não utilizado para piso, não será computado como área construída para fins de cálculo de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

SEÇÃO V – DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 68. Os parâmetros construtivos e as condições de ocupação são definidas segundo as dimensões do imóvel e a Macrozona na qual se localiza, nos termos do Anexo II, parte integrante da presente.

Art.69. Para efeitos desta lei, os critérios de uso e ocupação do solo são estabelecidos pelos seguintes parâmetros:

- I-** afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno;
- II-** altura da edificação é a dimensão vertical máxima da edificação, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno;
- III-**coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida;
- IV-**dimensões do lote são estabelecidas para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicadas pela testada e área mínima;
- V-** recuo do alinhamento é a distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento existente ou projetado;
- VI-**taxa de ocupação - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do terreno onde se pretende edificar;

Art. 70. O recuo do alinhamento, para construções comerciais e de serviços, nos terrenos de esquina, será considerado somente em relação à via mais importante de



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

tráfego, considerando-se a classificação viária estabelecida no Plano Diretor do Município.

§1º. Para a via de menor importância de tráfego, o recuo será considerado lateral;

§2º. Quando as vias tiverem a mesma classificação, a aplicação do recuo frontal fica a critério do responsável técnico.

§3º. Quando se tratar de construções de uso exclusivamente comercial e serviços, em lotes de esquina, independente da zona, a edificação poderá ocupar os recuos laterais.

§4º. Nos bairros e nos corredores, será permitida a ocupação do recuo frontal desde que 70% (setenta por cento) de cada testada da rua na quadra onde se insere o lote já tenha sido comprovadamente ocupado este recuo, anteriormente à 31/12/2006. A comprovação deste fato dar-se-á através de fotos do local, locações, e outros meios que possibilitem a constatação da existência da ocupação.

Art. 71. O recuo frontal nas edificações não poderá receber qualquer tipo de construção, exceto os casos previstos no artigo 66, além dos seguintes tipos de edificações:

- I- Guaritas de segurança;
- II- Garagens e abrigos em residências, respeitados os afastamentos mínimos das divisas, quais sejam:
 - a) Testadas até 5,0 m = permitido abrigo coberto de 100% da testada;
 - b) Testadas de 5,01 até 7,0 m = permitido abrigo coberto até 5 m da testada;
 - c) Testadas a partir de 7,01 m = permitido abrigo coberto até 6,0 m da testada;

§ 1º. Não serão computadas como área construída, para fins de cálculo de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, as coberturas de garagens e abrigos em telhado, com estrutura aparente. Quando em laje, a mesma poderá ser utilizada como terraço e receber cobertura em telhado com estrutura aparente, em até no máximo de 50% da área do piso, respeitando-se os afastamentos laterais mínimos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

§ 2º. Em casos onde, devido ao acive natural do terreno, o primeiro pavimento útil da construção encontrar-se minimamente a 2,5 m acima da cota do alinhamento frontal do lote, poderão ser dispensados os afastamentos laterais mínimos das divisas, referentes ao abrigo coberto.

SEÇÃO VI – DAS GARAGENS E VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 72. Todos os compartimentos destinados à garagem deverão obedecer às seguintes condições:

- I- Pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros)
- II- Não poderão ter outras finalidades, senão as de estacionamento e guarda de veículos.

Art. 73. As garagens coletivas deverão atender as normas técnicas de segurança do Corpo de Bombeiros e deverão ser demarcadas e sinalizadas, de acordo com as normas técnicas específicas.

Art. 74. A Relação do uso e do porte da construção com a destinação de vagas de estacionamento, será a seguinte:

I – com relação ao porte – Tipo de ocupação CSE – construções destinadas aos usos comercial, de serviços e institucionais:

- a) CSE de pequeno porte (até 200 m² de área construída) – 1 vaga
- b) CSE de médio porte (entre 200 m² e 500 m² de área construída) - 1

vaga/150m²

II – com relação ao uso:

Categoria de Uso	Número de vagas
RU	Facultativo
RMI	Facultativo
RM	1 vaga/unidade habitacional
RA	1 vaga/unidade habitacional
CSENI	1 vaga/150 m²
CSETP	1 vaga/150 m²
CSETI	1 vaga/ 50 m²
CSER	1 vaga/150 m²
CSEP	1 vaga/150 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

IND

1 vaga/200 m², sendo permitidas vagas ao longo da testada do lote, externo ao estabelecimento.

§ 1º. Das vagas em Condomínios e Vilas residenciais: Nas edificações multifamiliares verticais e na implantação de vilas residenciais, o número de vagas será definido considerando-se o número de unidades resultantes, observado, no mínimo, os seguintes critérios:

a) nas edificações multifamiliares e nas vilas residenciais: uma vaga para cada unidade, acrescida de número de vagas correspondente a 30% do número total de unidades resultantes, situadas em bolsões de estacionamento coletivo situados ao longo da testada ou internas ao condomínio;

b) nas Vilas Comerciais, Industriais ou de Serviços:

1) Edificações de grande e médio porte: 3 vagas para cada unidade, acrescidas de número de vagas correspondente a 30% do total das vagas, situadas em bolsões de estacionamento coletivo situados ao longo da testada ou internas ao condomínio;

2) Edificações de pequeno porte 1 vaga para cada unidade, acrescidas de número de vagas correspondente a 30% do total das vagas, situadas em bolsões de estacionamento coletivo situados ao longo da testada ou internas ao condomínio;

§ 2º. Vagas para Portadores de Necessidades Especiais:

Nº total de vagas do estabelecimento ou edifício	Nº de vagas exclusivas para portadores de necessidades especiais
Até 5	0
De 6 a 25	1
De 26 a 50	2
De 51 a 75	3
De 76 a 100	4
De 101 a 150	5
De 151 a 200	6
De 201 a 300	7
Acima de 300	acrescer 1 vaga para aumento de cada 100 m² de área construída



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

SEÇÃO VII – DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS

Art. 75. A aprovação e execução de postos de abastecimento de combustíveis deverão obedecer às legislações federal, estadual e municipal aplicáveis, além das disposições deste código.

Art. 76. Não é permitida a instalação de postos de abastecimento em áreas sensíveis, debaixo, dentro ou sobre edifícios, parques de estacionamento subterrâneos ou qualquer tipo de edificação.

Art. 77. As entradas e saídas de postos de abastecimento de combustíveis devem ser efetuadas diretamente da via pública, por vias de sentido únicas exclusivamente adstritas ao seu funcionamento ou às atividades complementares do posto de abastecimento.

Art. 78. Os postos de abastecimento devem estar equipados com um sistema de tratamento de águas residuais contaminadas com hidrocarbonetos, nos termos previstos na legislação específica.

SEÇÃO VIII – DO MOVIMENTO DE TERRA

Art. 79. O movimento de terra, quando permitido, deverá ser executado com devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosão e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes.

Parágrafo único. O aterro que resultar em altura superior a 9,00 m (nove metros), medidos a partir da conformação original do terreno, ficará condicionado, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) no trecho em que ocorrer tal situação.

Art. 80. O Alvará para Execução de Movimento de Terra será emitido a pedido do interessado, assistido por profissional habilitado, mediante processo administrativo, quando da aprovação de projeto de movimento de terra, contenção de talude, instalação de tanque enterrado ou execução de caixa d'água enterrada.

Art. 81. O pedido será formulado através de requerimento próprio acompanhado de documentação que comprove a propriedade ou posse, e que caracterize



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

o imóvel, levantamento topográfico, peças gráficas e descritivas que permitam a perfeita compreensão da obra ou serviço a ser executado.

Parágrafo único. No caso de necessidade de empréstimo de terra ou bota fora, o pedido deverá ser acompanhado de elementos referentes à regularidade do terreno envolvido, material a ser utilizado e autorização do seu proprietário para a execução do serviço.

Art. 82. O Alvará para Execução de Movimento de Terra prescreve no prazo de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua emissão, devendo as obras e serviços ser concluídos neste período.

Parágrafo único. Quando a obra de terra for requerida juntamente com o alvará de construção prevalece o prazo consignado neste alvará

Art. 83. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

- I -** Os taludes deverão ter declividade não superior à 1:2 (50% - cinquenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;
- II -** Os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1,00 m (um metro), ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);
- III -** As canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);
- IV -** Os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º. Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por firma ou profissional legalmente habilitados.

§ 3º. Os serviços de pequeno porte, com movimentação de até 300m³ (trezentos metros cúbicos) de terra, sem a necessidade de muro de arrimo, deverão ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

comunicados à Prefeitura Municipal com indicação do profissional responsável, com antecedência de 30 (trinta) dias.

§ 4º. Nos demais casos, deverá ser apresentado um projeto detalhado, subscrito por profissional habilitado.

SEÇÃO IX - DAS ESTAÇÕES RÁDIO-BASE

Art. 84. A instalação de Estação Rádio-Base – ERB, destinadas à operação de serviços de telecomunicações, fica disciplinada por este Artigo, sem prejuízo do disposto na legislação federal pertinente, a qual só poderá ocorrer após a aprovação do projeto pelo órgão municipal competente.

§ 1º. Para a implantação dos equipamentos de que trata o *caput*, serão respeitadas normas técnicas adotadas pela Agência Nacional de Telecomunicação – ANATEL.

§ 2º. É vedada a instalação de ponto de emissão de radiação de antena transmissora a uma distância inferior a 50 (cinquenta) metros da edificação onde estiverem instaladas clínicas, centros de saúde, hospitais e assemelhados ou de terrenos públicos destinados às atividades citadas.

§ 3º. As Estações Rádio-Base ficam enquadradas como uso especial, podendo ser implantadas em todas as zonas de uso definidas pelo Plano Diretor do Município, com exceção da Zona de Preservação Permanente, desde que atendam ao disposto neste artigo.

§ 4º. Fica a concessionária incumbida em apresentar, quando da ocasião do pedido de licenciamento, o Plano de Instalação e Expansão do sistema no Município, o qual será submetido às diretrizes definidas pelo Poder Público Municipal.

§ 5º. O pedido será formulado através de requerimento próprio acompanhado de documentação que comprove a propriedade ou posse, e que caracterize o imóvel, instruído com Laudo Técnico assinado por profissional habilitado, contendo, no mínimo a faixa de frequência de transmissão e a estimativa de densidade máxima de potência irradiada e sua respectiva ART;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 85. Nas áreas públicas municipais a permissão será outorgada por decreto do Executivo, a título precário e oneroso, e formalizada por termo lavrado pela Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos e Cidadania, do qual deverão constar, além das cláusulas convencionais e do atendimento aos parâmetros de ocupação dos bens públicos, bem como às disposições desta Seção, as seguintes obrigações do permissionário:

I – iniciar as instalações aprovadas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da lavratura do Termo de Permissão de Uso, executando-as de acordo com o projeto aprovado pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente;

II – não realizar qualquer instalação nova ou benfeitoria na área cedida, sem a prévia e expressa aprovação pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente;

III – não utilizar a área cedida para finalidade diversa da aprovada;

IV – não ceder a área a terceiros, exceto nas hipóteses de compartilhamento com outra concessionária;

V – pagar pontualmente a retribuição mensal estipulada;

VI – responsabilizar-se, inclusive perante a terceiros, por quaisquer prejuízos decorrentes do uso da área, serviços e obras que executar.

Art. 86. A instalação e funcionamento da ERB ficam condicionados a pagamento por parte da concessionária, de contrapartida urbanística a ser definida pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, na forma de melhorias urbanísticas, localizada preferencialmente no entorno do lote objeto do licenciamento.

Parágrafo único. A autorização de funcionamento da ERB ficará condicionada a assinatura de Termo de Acordo e Compromisso entre a concessionária e o Poder Público, contendo o valor a ser investido, a descrição detalhada da contrapartida e o cronograma da obra.

Art. 87. A concessionária de serviço de telefonia celular deverá apresentar laudo anual, assinado por profissional habilitado, onde constem medidas nominais do nível de densidade de potência nos limites da propriedade da instalação, nas edificações vizinhas e nos edifícios com altura igual ou superior a antenas, num raio de 100 (cem)



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

metros, comprovando o atendimento aos índices de radiação estabelecidos na Resolução da ANATEL, ou que vier a substituí-la.

§ 1º. A avaliação das radiações deverá conter medições de níveis de densidade de potência, em situação de pleno funcionamento da ERB.

§ 2º. Na impossibilidade de garantir que todos os canais estejam simultaneamente acionados, as medições deverão ser realizadas em diferentes dias e horários, de forma a garantir que os horários de maior tráfego telefônico da ERB sejam considerados.

§ 3º. A densidade de potência deverá ser medida por equipamentos calibrados em laboratórios credenciados pelo INMETRO, dentro das especificações do fabricante.

§ 4º. As medições deverão ser previamente comunicadas à Prefeitura Municipal, mediante pedido protocolado, onde constem local e hora de sua realização.

§ 5º. No curso das medições ou após a entrega do laudo poderão ser exigidas informações complementares, a critério da Prefeitura Municipal, com a finalidade de atestar a regularidade e segurança das instalações e equipamentos.

§ 6º. Quando a Prefeitura Municipal achar conveniente, deverá a concessionária realizar trabalho de esclarecimento quanto à operação da ERB, junto à vizinhança.

Art. 88. A Estação Rádio-Base deverá atender às seguintes disposições:

I – ser instalada em lotes ou glebas, com frente para a via oficial, medindo no mínimo 250 (duzentos e cinquenta) m², com testada mínima de 10 (dez) metros;

II - apresentar 1 (uma) vaga para estacionamento de veículo, a qual poderá ser alugada;

III – o contêiner ou similar poderá ser implantado no subsolo;

IV – observância, pelo contêiner ou similar e pela torre, poste ou similares que compõe a ERB, dos seguintes recuos:

a) de frente de fundo, de 5,0m;

b) laterais mínimos de 3,0m de ambos os lados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

V – afixar, no local da instalação, placa de identificação visível com o nome da operadora do sistema e telefone para contato;

VI – Quanto a ERB for implantada em terreno vago, este deverá apresentar no mínimo 15% (quinze por cento) de área permeável;

VII – Todos os equipamentos que compõe a ERB deverão receber tratamento acústico para que, no receptor, o ruído não ultrapasse os limites máximos permitidos estabelecidos em legislação pertinente, dispondo, também, de tratamento antivibratório, se necessário, de modo a não acarretar incômodo a vizinhança.

Art. 89. A ação fiscalizatória da instalação da Estação Rádio – Base, de competência da Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, deverá ser desenvolvida de ofício ou mediante notícia de irregularidade, visando verificar o cumprimento da legislação municipal, observado o procedimento ora estabelecido. Constatado o não atendimento às disposições desta lei, os responsáveis ficarão sujeitos às seguintes medidas:

§ 1º. intimação para regularizar ou retirar o equipamento no prazo de 30 (trinta) dias;

§ 2º. não atendida a intimação, será lavrada multa administrativa no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, renovável a cada 30 (trinta) dias, enquanto perdurar as irregularidades.

CAPÍTULO VII – DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO E MANUTENÇÃO

SEÇÃO I - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 90. Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem no logradouro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 91. O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 92. Para todas as obras, exceto as habitações unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,0 m (dois metros).

Parágrafo único. No caso de obras no alinhamento ou nos limites do recuo frontal, o fechamento da obra, por alvenaria ou tapume, será obrigatório, também para residências unifamiliares.

Art. 93. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada ou numa distância de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do alinhamento, será obrigatório, mediante autorização da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

Art. 94. Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito o intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, em caráter excepcional será desviado o trânsito de pedestres para parte a ser protegida no leito carroçável.

Art. 95. Enquanto os serviços na fachada de obra no alinhamento, se desenvolver a altura superior a 4,00 m (quatro metros) o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura de proteção para pedestres, com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

Art. 96. Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00 m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

- I-** vedação externa que a envolve totalmente;
- II-** plataforma de segurança a cada 6,00 m (seis metros)



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

SEÇÃO II – DA DENOMINAÇÃO DAS VIAS E NUMERAÇÃO DOS PRÉDIOS

Art. 97. A denominação das vias, áreas e edificações públicas, bem como a numeração dos imóveis obedecerá a padrões próprios, estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

Parágrafo único. Somente poderão ser denominadas as vias públicas oficiais.

Art. 98. É vedado aos particulares:

- I-** dar numeração aos prédios e terrenos;
- II-** alterar a numeração dada;
- III-** danificar ou encobrir as placas toponímicas e as de numeração.

SEÇÃO III – DOS PASSEIOS E MOBILIÁRIO URBANO

Art. 99. Os proprietários ou possuidores de imóveis edificadas ou não, dotados de guias e sarjetas são obrigados a pavimentar os respectivos passeios na extensão correspondente à sua testada.

§ 1º. Os passeios mal conservados, danificados ou construídos em desacordo com as disposições desta lei, serão considerados desconformes e seus proprietários ou possuidores serão notificados a pavimentá-los ou repará-los no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das multas previstas nesta lei.

§ 2º. Fica o responsável pelo imóvel obrigado a comunicar à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista o término da pavimentação ou dos reparos, indicando o número da notificação e do contribuinte.

§ 3º. Não será concedido Certificado de Conclusão de Obra, se não estiver concluída a pavimentação do passeio, ou nos casos previstos no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 100. Os passeios deverão ser contínuos e mantidos em perfeito estado de conservação para que os pedestres transitem com segurança e conforto, resguardados também os aspectos estéticos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 101. Os passeios deverão ser construídos, ou reparados pelos responsáveis pelo imóvel com materiais resistentes e duradouros e não poderão ter superfícies escorregadias.

Art. 102. Os passeios ainda não executados, ou que venham a ser implantados em parcelamentos futuros, deverão prever pavimentação parcial até a largura limite de 1 (hum), devendo o restante possuir cobertura vegetal.

Parágrafo único. O plantio de árvores nos passeios depende de autorização da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

Art. 103. Compete à Municipalidade a definição da localização de mobiliário urbano nos passeios, praças, canteiros centrais de vias públicas e demais logradouros públicos.

SEÇÃO IV – DA CONSERVAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 104. Os proprietários ou possuidores de terrenos ficam obrigados a mantê-los limpos, sem entulhos, lixo, ou quaisquer outros materiais que possam causar incômodo à vizinhança.

Parágrafo único. Os proprietários ou possuidores de terrenos que se enquadrem neste artigo, serão notificados, para promover a limpeza do terreno, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das multas previstas nesta lei.

Art. 105. Os terrenos vagos em ruas com guias e sarjetas, deverão ter muro de fechamento com altura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. Os proprietários ou possuidores de terrenos que se enquadrem neste artigo, serão notificados, para promover o fechamento com muro, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação das multas previstas nesta lei.

SEÇÃO V – DOS ACESSOS DE VEÍCULOS

Art. 106. Os portões de acesso de condomínios de habitações, comércios ou indústrias deverão obedecer às normas técnicas que estabelecem condições exigíveis para o acesso e estacionamento de viaturas de bombeiros, visando disciplinar o seu emprego operacional na busca e salvamento de vítimas e no combate a incêndios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 107. Os acessos aos estacionamentos classificam-se em:

- I-** Acesso simples para veículos: quando possibilita um único fluxo;
- II-** Acesso duplo para veículos: quando possibilita dois fluxos simultâneos;
- III-** Acesso para pedestres.

§ 1º. O acesso de veículos ao imóvel compreende espaço situado entre a guia e o alinhamento do imóvel;

§ 2º. Os acessos de veículos e pedestres devem ser independentes.

Art. 108. Os acessos de veículos aos imóveis não poderão ser feitos diretamente nas esquinas, devendo respeitar um afastamento mínimo de 5,0 m (cinco metros) do ponto de intersecção dos alinhamentos das guias das duas vias confluentes, conforme projeto a ser submetido à aprovação da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

Art. 109. Quando um acesso tornar-se perigoso ou estiver prejudicando o fluxo de pedestres ou de veículos na via pública, a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista poderá determinar modificações para adequá-lo tecnicamente.

Art. 110. Os acessos deverão, ainda, respeitar as seguintes condições:

- I-** a acomodação do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, de modo a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada;
- II-** a abertura do acesso para veículos de passeio deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros) para acesso simples e 6,00 m (seis metros) para acesso duplo.
- III-** na abertura do acesso para veículos comerciais, caminhões, ônibus e utilitários, a largura mínima deverá ser de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para acesso simples e 7,00 m (sete metros) para acesso duplo;
- IV-** no caso de acesso duplo as aberturas para entrada e saída deverão ser separadas por meio físico ou por sinalização, sendo permitida a entrada e saída por ruas distintas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

V- no caso de estacionamento com capacidade de até 30 veículos a entrada poderá ser feita por um único acesso simples;

VI-o acesso deverá ter guias rebaixadas e a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até um terço da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1,00 m (um metro);

VII-as vagas de carga e descarga, assim como as de embarque e desembarque, poderão ser colocadas sobre as faixas de recuo obrigatório.

VIII-visando a segurança dos pedestres, a saída de veículo do imóvel deverá receber sinalização de alerta.

Art. 111. Para veículos de passeio e utilitários as rampas de acesso às edificações deverão apresentar declividade máxima de 20% (vinte por cento), e para caminhões e ônibus a declividade máxima será de 12% (doze por cento).

SEÇÃO VI – DAS VAGAS, ESPAÇOS DE MANOBRA E CIRCULAÇÃO

Art. 112. Os espaços de manobra e estacionamento de automóveis serão projetados de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

Art. 113. Os estacionamentos situados nas vias classificadas como Arteriais e Coletoras, deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3,0 % (três por cento) de sua capacidade.

Parágrafo único. No cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento desde que possua a largura mínima de 6,00 m (seis metros) para sentido duplo.

Art. 114. As faixas de circulação de automóveis deverão apresentar largura mínima, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) e altura livre de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Parágrafo único. Será permitida uma única faixa de circulação quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 30 (trinta) veículos em estacionamentos.

Art. 115. As faixas de circulação em curva terão largura e raio interno de curvatura adequada à circulação de veículos de passeio.

Art. 116. Quando o estacionamento for coberto, deverá dispor de ventilação permanente por aberturas que garantam ventilação cruzada e que correspondam, no mínimo, a 3,0 % (três por cento) da área do ambiente.

§ 1º. O vão de acesso de veículos, quando guarnecido com portas vazadas ou gradeadas, poderá ser computado no cálculo dessas aberturas.

§ 2º. A ventilação natural poderá ser substituída ou suplementada por dutos ou meios mecânicos, dimensionados de forma a garantir a renovação do ar.

SEÇÃO VII – DAS OBRAS NAS VIAS PÚBLICAS

Art. 117. É vedado abrir ou levantar o calçamento, proceder a escavações ou executar obras de qualquer natureza na via pública, sem prévia autorização da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta lei.

Parágrafo único. As obras em vias públicas, desde que autorizadas pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, deverão ser executadas com a sinalização adequada, e demais providências para garantir a segurança dos trabalhadores e das pessoas que circulam pelo local.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Art. 118. A execução de edificação, construção, reconstrução, reforma ou demolição sem prévia licença da PMVP, acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a ½ UFESP por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída.

Art. 119. A execução de edificação, construção, reconstrução, reforma ou demolição em desacordo com o projeto aprovado pela PMVP, acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a ¼ UFESP por metro quadrado de área construída,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

acrescida, alterada ou diminuída;

Art. 120. A execução de movimento de terra sem a prévia licença da PMVP acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a $\frac{1}{4}$ UFESP por metro cúbico (m³).

Art. 121. A falta de Certificado de Conclusão, Auto de Conservação, Auto de Regularização, Certificado de Regularidade, ou de documento equivalente, acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a $\frac{1}{4}$ UFESP por metro quadrado de área construída.

Art. 122. A ausência de pavimentação de passeio, nos termos do disposto no artigo 92, acarretará a aplicação de penalidade de multa, fixada em 1 UFESP por metro linear de testada do imóvel.

Art. 123. A ausência de manutenção dos terrenos, na forma do disposto nos artigos 97 e 98, acarretará a aplicação de penalidade de multa, nos seguinte termos:

I - pela não execução da limpeza do terreno, na forma do artigo 97, multa equivalente a $\frac{1}{2}$ UFESP por metro quadrado;

II - pela não execução de muro, na forma do artigo 98, multa equivalente a $\frac{1}{4}$ UFESP por metro linear.

Art. 124. Não sendo adotadas pelo proprietário ou possuidor as medidas necessárias à regularização das infrações previstas nos artigos 111 a 116, a multa será reaplicada a cada 30 (trinta) dias, a contar da autuação, até que seja apresentado o pedido de licença, devidamente instruído na forma da legislação municipal.

Art. 125. Ressalvadas as disposições em contrário, contidas nesta Lei e em legislação especial, a inobservância de qualquer dispositivo legal cujo cumprimento estiver cometido à fiscalização da Supervisão de Uso e Ocupação do Solo, ensejará a lavratura do competente Auto de Multa, com notificação simultânea do infrator, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição em Dívida Ativa.

§ 1º. A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente, ou por via postal, com aviso de recebimento, ou, ainda, por edital, nas hipóteses de recusa ao recebimento da notificação ou de não localização do notificado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

§ 2º. Considera-se infrator, para os efeitos da presente Lei, o possuidor do imóvel, o proprietário ou seu sucessor a qualquer título, ou, ainda, o profissional responsável.

§ 3º. A defesa será informada pelo Responsável pela Fiscalização e decidida pelo Supervisor da Supervisão Departamental de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º. Do despacho decisório que desacolher a defesa caberá um único recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao Secretário de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 126. Na contagem dos prazos para apresentação da defesa ou interposição de recurso, será excluído o dia da notificação ou da intimação e incluído o do vencimento.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, os prazos somente começam a correr a partir do 1º (primeiro) dia útil após a notificação ou intimação referidas.

Art. 127. Simultaneamente à imposição da multa estabelecida nos artigos anteriores, serão lavrados o Auto de Embargo da Obra e a intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Parágrafo único. A desobediência ao Auto de Embargo da Obra implicará na imposição de multa adicional, correspondente a ¼ UFESP por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída, acrescida de 0,10 UFESP por dia em que continuar a desobediência ao Auto de Embargo.

Art. 128. Ao profissional responsável pela execução de edificação, construção, reconstrução, ou reforma, em qualquer de suas modalidades, quando em desacordo com o projeto ou plano aprovado pela Prefeitura, será notificado e terá 30(trinta) dias de prazo para apresentar sua defesa ou a baixa de responsabilidade técnica do projeto, caso isto não aconteça, também será imposta penalidade, equivalente a ¼ UFESP por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída.

Parágrafo único. Não sendo adotadas as medidas necessárias à regularização, a multa será reaplicada a cada 30 (trinta) dias, a contar da autuação, até que seja apresentado o pedido de licença, devidamente instruído na forma da legislação municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

Art. 129. A desobediência ao embargo ensejará ao profissional responsável, também, a aplicação de multa adicional, correspondente a 1/8 UFESP por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída, acrescida de 0,05 UFESP por dia em que continuar a desobediência ao Auto de Embargo.

Art. 130. As pendências, administrativas ou judiciais, referentes à imposição das multas estabelecidas nesta Lei, suspenderão, apenas provisoriamente, a inscrição e a cobrança da dívida correspondente.

Art. 131. Na reaplicação das multas, quando previstas, só será admitida defesa consubstanciada em comunicação de regularização da situação.

Art. 132. A aplicação das multas pecuniárias, estabelecidas nesta Lei, não elide a demais sanções ou medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive a apuração da responsabilidade do infrator, pelo Crime de Desobediência previsto no artigo 330 do Código Penal e a comunicação dos fatos ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

CAPÍTULO IX – DA REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 133. Fica o Chefe do Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, a regularizar construções particulares irregulares, situados em todo o território do Município de Várzea Paulista, na forma do artigo seguinte, desde que tenham seus pedidos protocolados até o dia 31 de dezembro de 2007.

Art. 134. Poderão ser regularizadas as construções e reformas particulares industriais, residenciais, comerciais e de serviços, que se encontrem irregulares, desde que:

I – estejam concluídas ou em fase adiantada de acabamento até a publicação desta lei, a ser comprovado através de documentos existentes na Prefeitura ou apresentados pelo proprietário;

II – satisfaçam as condições mínimas de habitação, higiene e segurança, comprovadas através de laudo emitido pelo responsável técnico pela regularização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

III – não estejam localizadas sobre logradouros e próprios públicos ou de terceiros, assim definidas por lei, com exceção quando em espaço aéreo, dependendo de análise pelo poder público quanto à viabilidade da regularização e conseqüente pagamento pelo proprietário, de contrapartida urbanística como compensação, a ser definida pela Prefeitura Municipal e assegurada através de Termo de Acordo e Compromisso entre a Prefeitura e o proprietário ou quando em terrenos de terceiros, de autorização do proprietário cujo espaço aéreo está sendo invadido.

IV – além das condicionantes para a regularização de casos que se enquadrem no inciso III, deverá o proprietário comprometer-se, mediante termo próprio, a demolir a área edificada em tais condições e ainda, desista de toda e qualquer indenização perante a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, no caso de necessidade de alargamento da via pública ou outro motivo.

Parágrafo único. Considera-se fase adiantada de acabamento, para fins do inciso I deste artigo, o prédio em construção de alvenaria executada no mínimo até a cobertura concluída.

Art. 135. As construções e reformas residenciais que avancem no recuo frontal ou alinhamento projetado das vias públicas podem ser regularizadas, desde que o proprietário comprometa-se, mediante termo próprio, a demolir a área edificada em tais condições e ainda, desista de toda e qualquer indenização perante a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, no caso de necessidade de alargamento da via pública.

Art. 136. As regularizações previstas nesta lei seguirão os mesmos procedimentos relativos aos projetos de construção e execução de obras particulares, sendo necessária a responsabilidade pela regularização por profissional legalmente habilitado.

Parágrafo único. O profissional responsável atestará através de laudo, a estabilidade, solidez e salubridade da edificação.

Art. 137. Nas edificações em que se verifique a utilização de coeficiente de aproveitamento superior ao previsto para a zona em que se situe o imóvel, a regularização fica condicionada à aquisição do potencial construtivo excedente, cujo custo será determinado pela Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos dezoito dias do mês de maio do ano de dois mil e sete.

Eduardo Pereira

Prefeito Municipal de Várzea Paulista

Registrada e Publicada na Secretaria Municipal de Gestão Pública desta Prefeitura Municipal, na mesma data.

Carlos Maldonado

Secretário Municipal de Gestão Pública

Registrada e Publicada na Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, na mesma data.

Cícero Pedro Petrica

Secretário Municipal de Obras, Urbanismo
e Meio Ambiente



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

ANEXO I – DEFINIÇÕES E ABREVIACÕES

I - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

II - Alinhamento - é a linha divisória legal, que separa o lote ou terreno do logradouro público, existente ou projetado.

III - Alvará - documento expedido pela Prefeitura, quando requerido pelo interessado, que autoriza a execução de obras particulares.

IV - Ampliação - obra em acréscimo à edificação existente em um mesmo terreno, ligada ou não à mesma, sem constituir nova unidade autônoma.

V - Andar - é o espaço delimitado por dois pavimentos consecutivos de um edifício ou por um pavimento e o seu forro.

VI - Andar térreo - é o andar cujo piso seja mais próximo em diferença de nível com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação.

VII - Área construída - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, incluindo-se as piscinas.

VIII - Área ocupada - a projeção, em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo, incluindo-se as piscinas.

IX - Acessibilidade – Condições plenas de circulação e uso dos espaços públicos e particulares, por todas as pessoas, independente de suas condições físicas.

X - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

XI - Baixa de Responsabilidade – Desligamento do profissional responsável pela elaboração do projeto ou execução de obras e serviços.

XII - Beiral - parte da cobertura que projeta além do prumo das paredes do edifício.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

XIII - Calçada ou passeio - parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.

XIV - Canteiro de Obra – Espaço destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem.

XV - CETESB – Companhia de tecnologia de saneamento ambiental.

XVI - Cota - medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto.

XVII - Comunique-se - informação fornecida pela Prefeitura, durante a análise do projeto, constando que o mesmo não está de acordo com as legislações ou normas técnicas, o que implica na retirada de peças do processo para as devidas correções.

XVIII - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

XIX - Declividade - a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

XX - Divisa - é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos.

XXI - Edículas - Entende-se por edícula, a construção de apoio à construção principal.

XXII - Embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

XXIII - Equipamento – Elemento que garante ou complementa a edificação, a esta se integrando podendo ser permanente ou transitória.

XXIV - Habitação unifamiliar - a edificação que constitui unidade, independente, não integrante de um grupo de edificação, projetadas e construídas em conjunto, contendo apenas uma unidade autônoma residencial.

XXV - Habitação multifamiliar - duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação de forma a terem elementos construtivos em comum e tendo ainda como regime de condomínio a propriedade do lote urbano.

XXVI - Guias ou meio fio - elementos de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública.

XXVII - Garagem - espaço destinado à estacionamento de automóveis, motocicletas, podendo ser individual ou coletiva.

XXVIII - Habitabilidade – Condições de conforto, higiene e salubridade da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

XXIX - Habite-se - documento que, expedido pela Prefeitura, reconhece a conclusão da obra e a fidelidade da construção ao projeto e às condições de higiene, salubridade e habitabilidade.

XXX- Lote urbano - porção de terreno, resultante do parcelamento do solo para fins urbanos e registrado como lote edificável.

XXXI - Logradouro público - toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população, destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres.

XXXII – Mezanino – Pavimento intermediário entre dois andares principais.

XXXIII - Mobiliário urbano: os equipamentos que sirvam de suporte ao estar e circular nos espaços públicos sejam vias ou praças, tais como suportes de iluminação e de rede elétrica, telefones públicos, lixeiras, postes de sinalização vertical e de semáforos, grade de separação, bancos, abrigos de embarque e desembarque, floreiras, gradis de publicidade e informação, banca de jornal, de flores ou frutas e quiosques.

XXXIV - Mobilidade Reduzida – Condição das pessoas que se locomovem com ajuda de equipamentos auxiliares ou que tenha limitações físicas, tais como idosos, gestantes ou portadores de necessidades especiais.

XXXV - Movimento de Terra – Modificação do perfil do terreno ou substituição de solo que implique alteração topográfica superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 150m³ (cento e cinquenta metros cúbicos) de volume.

XXXVI - Muro de Arrimo – Muro resistente construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, ou sobrecarga de construção.

XXXVII - Pavimento - conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, numa edificação.

XXXVIII - Pé-direito - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento qualquer.

XXXIX - Placas Toponímicas – Placas utilizadas em vias públicas para identificação de sua nomenclatura.

XL - Possuidor – É a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA **ESTADO DE SÃO PAULO**

-LEI COMPLEMENTAR Nº 175, DE 18 DE MAIO DE 2.007-

XLI - Reconstrução - Reedificar no mesmo local e com as mesmas dimensões.

XLII - Recuo de fundos - a menor projeção da edificação à divisa de fundo do terreno.

XLIII - Recuo frontal - a menor distância entre o alinhamento do terreno e a projeção da edificação.

XLIV - Recuo lateral - a menor distância da projeção da edificação à divisa do terreno. Para efeito de recuos, no lote de esquina as divisas com outros lotes são consideradas sempre divisas laterais. Não existe, neste caso, divisa de fundo.

XLV - Reforma - conjunto de obras ou serviços que abrangem, simultaneamente ou separadamente, demolição, construção ou reconstrução de partes da edificação existente.

XLVI – SIA – Símbolo Internacional de Acesso.

XLVII - Subsolo - espaço situado abaixo do andar térreo de uma edificação.

XLVIII - Tapume - vedação provisória entre a edificação e o logradouro público, destinada a proteger os usuários contra a queda de materiais.

XLIX - Testada - medida do alinhamento do lote.

L - Viela sanitária - área de terreno não edificante destinada à passagem de equipamentos de serviço.

LI - Vistoria - diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou edificação.

LII - Varanda - construção constituída por uma cobertura suportada, pelo menos em parte, por meio de colunas e pilares e aberta em todas as suas faces, ou parcialmente fechada.

LIII - Vão iluminante - soma das áreas das aberturas e vãos de uma edificação residencial ou comercial, que servirão de elemento iluminante.