



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

Dispõe sobre o parcelamento do solo no 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 05 de outubro de 2006, SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei,

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA APLICABILIDADE DAS NORMAS

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido na forma desta Lei Complementar e dependerá de aprovação e autorização da Prefeitura Municipal, através de seu órgão competente, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal e estadual pertinentes.

§ 1º. Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei e só poderá ser executado após sua aprovação perante a Prefeitura Municipal.

§ 2º. Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para os fins de aplicação dos dispositivos referentes ao parcelamento para fins urbanos serão adotadas as seguintes definições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

I - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

II - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

III - Lote: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento

IV - Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas ou mais unidades.

V - Anexação: é a transformação de dois ou mais lotes em um único lote.

VI - Equipamentos Urbanos são as instalações de infra-estrutura urbana, tais como equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, e outros de interesse público.

VII - Equipamentos Comunitários são as instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e convívio social.

VIII - Áreas Institucionais: são as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 3º. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - Os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus).



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

§ 1º. As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação ou esteja associada à edificação.

§ 2º. É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a autorização da Prefeitura.

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente.

§ 5º. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 4º. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - Sistema de Lazer: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - Áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - Áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos, corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º. O desmembramento de glebas está obrigado à destinação de Sistema de Lazer e Institucionais, conforme disposto nos incisos I e II, salvo quando apresentar área global com dimensão inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 2º. No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.



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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

§ 3º. Nas áreas destinadas ao sistema de lazer, poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 4º. Em qualquer caso, as áreas destinadas à composição do sistema de lazer não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) deverão somar, pelo menos, 5% (cinco por cento) da área total urbanizada.

§ 5º. Na expedição de diretrizes, a prefeitura poderá alterar os percentuais mínimos de áreas destinadas à composição de sistema de lazer e áreas institucionais, observado o mínimo total de 15%, considerando as características da região, bem como do próprio empreendimento.

§ 6º. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes.

Art. 5º. Nos loteamentos ou desmembramentos a serem implantados na Zona de Qualificação será admitida a redução do percentual de áreas destinadas à composição de Sistema de Lazer, desde que o empreendedor promova sua urbanização, segundo projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A redução será proporcional ao investimento necessário à implantação do projeto de urbanização, observado o limite de 50% (cinquenta por cento) da área total devida para a composição do sistema de lazer.

Art. 6º. Nos loteamentos ou desmembramentos para fins residenciais, as dimensões dos lotes resultantes deverão observar as macrozonas na qual serão implantados, ficando estabelecidas as seguintes áreas mínimas:

I - para parcelamentos na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana: testada mínima de sete metros (7 mts.), e área mínima de cento e setenta e cinco metros quadrados (175 m²);

a) VETADO.

b) VETADO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

II - para parcelamentos na Macrozona de Proteção: área mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Nos parcelamentos executados na Macrozona de Proteção serão admitidos lotes menores, limitada a área mínima a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), desde que mantida a densidade bruta da área, já excluídos os percentuais destinados à composição das áreas de lazer e institucionais.

Art. 7º. Os loteamentos para fins industriais e de serviços deverão observar os mesmos parâmetros e procedimentos de aprovação previstos na presente lei, sendo admitidos lotes com área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados).

CAPÍTULO III

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 8º. Cabe ao empreendedor:

I - a demarcação:

- a) dos lotes, quadras e áreas destinadas a uso público dos loteamentos;
- b) dos lotes e, se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários dos desmembramentos;
- c) das unidades autônomas, áreas destinadas a uso comum dos condôminos e áreas destinadas a uso público das vilas condominiais

II - a implantação:

- a) do sistema viário;
- b) da infra-estrutura exigível nos termos desta lei;
- c) dos elementos da infra-estrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal;
- d) das edificações nas modalidades de parcelamento integradas à edificação;

III - a manutenção da infra-estrutura e das áreas destinadas a uso público, até a expedição do Termo de Verificação e Aceitação de Obras (TVAO) pelo Poder Público municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

IV - a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, das áreas destinadas a uso público e da infra-estrutura interna das vilas condominiais, até o registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis.

Art. 9º. Cabe ao Poder Público ou a seus concessionários ou permissionários a operação e a manutenção da infra-estrutura e das áreas destinadas a uso público em qualquer tipo de parcelamento, a partir da expedição do Termo de Verificação e Aceitação de Obras (TVAO).

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES

Art. 10. A aprovação de parcelamentos de solo para fins urbanos, na forma de loteamentos e desmembramentos, deverá ser precedida da solicitação de diretrizes, instruída com os seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal;

II - Título de propriedade atualizado do imóvel;

III - Levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, atualizado, em escala 1:1.000, contendo, no mínimo, as divisas do imóvel, curvas de nível, localização de toda forma de vegetação existente sobre a área, rios, córregos, edificações e outros elementos que permitam caracterizar o imóvel.

IV - croquis de localização do imóvel que permita sua localização.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no presente artigo aos desmembramentos de glebas com área global com dimensão inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 11. A Prefeitura de Várzea Paulista, através da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente expedirá as diretrizes para o parcelamento do solo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar do protocolamento do pedido, contendo os seguintes elementos:

I - Diretrizes Viárias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

II - Normas gerais de uso e parcelamento do solo, incluindo percentual das áreas a serem destinadas à composição dos espaços públicos;

III - Localização de 50 % (cinquenta por cento) das áreas a serem destinadas à composição do Sistema de Lazer e das Áreas Institucionais.

IV - Diretrizes Ambientais.

§ 1º. A Prefeitura, justificando as exigências, poderá intimar o interessado à complementar as informações ou proceder à juntada de documentos, ficando suspenso o prazo previsto no caput, até o atendimento das exigências pelo interessado.

§ 2º. Findo o prazo de que trata deste artigo, o requerente poderá apresentar o projeto de loteamento, independente da fixação de diretrizes, observadas as exigências legais.

Art. 12. As diretrizes terão validade pelo prazo de 02 (dois) anos, a contar de sua expedição.

SEÇÃO II

DA APROVAÇÃO E ACEITAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art.13. A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel devidamente registrado junto à Serventia Imobiliária competente;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial do exercício;

III - plano geral do loteamento, na escala 1:1.000, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) A divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração do Sistema de Lazer e Áreas Institucionais;

b) O sistema viário;

c) As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, Sistema de Lazer e Áreas Institucionais;

e) Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) Projeto de alinhamento das vias;

g) Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

IV - Memorial descritivo e justificativo do projeto;

Art.14. Examinado o projeto e verificado estarem atendidos os requisitos legais e normas técnicas aplicáveis, será expedida certidão de aprovação prévia, vinculada ao plano geral do loteamento.

Parágrafo único. A certidão de aprovação prévia destina-se exclusivamente a viabilizar o pedido de anuência prévia junto aos órgãos estaduais competentes, não autorizando o início da execução do empreendimento.

Art. 15. Obtida a anuência junto aos órgãos estaduais, o interessado deverá requerer a aprovação final do empreendimento, instruída, com os seguintes documentos:

I - Certidão de propriedade do imóvel, contendo ônus e alienações;

II - Cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial do exercício;

III - Certidão Negativa de Tributos Imobiliários relativa ao imóvel a ser loteado;

IV - Projeto completo, na escala 1:1.000, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) A divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração do Sistema de Lazer e das Áreas Institucionais;

b) O sistema de vias;

c) As dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, Sistema de Lazer e institucionais;

e) Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) Projeto de alinhamento das vias;



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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

g) Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

h) Memorial descritivo e justificativo do projeto

i) Projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

j) Projeto da pavimentação das vias;

k) Projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

l) Projeto do sistema de esgotos sanitários, devidamente aprovado pela concessionária do respectivo serviço público;

m) Projeto de distribuição de água potável, devidamente aprovado pela concessionária do respectivo serviço público;

n) Projeto de iluminação pública devidamente aprovado pela concessionária do respectivo serviço público.

o) Cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

V - VETADO.

VI - Contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades.

§ 1º. Pretendendo o interessado a indicação de garantia real, deverão ser apresentadas certidões de propriedade, contendo ônus e alienações, e negativa de tributos imobiliários do imóvel a ser dado em garantia.

§ 2º. O valor da garantia, qualquer que seja sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 3º. Todas as despesas decorrentes da instituição da garantia serão de responsabilidade do empreendedor.

§ 4º. A execução das garantias previstas não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Art. 16. Examinado o projeto e verificado estarem atendidos os requisitos legais e normas técnicas aplicáveis, bem como verificada a suficiência da garantia oferecida, o pedido será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

§ 1º. A apreciação do pedido pelo Prefeito Municipal deve ser precedida manifestação técnica da Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

§ 2º. Deferido o pedido pelo Prefeito Municipal deverá ser providenciado pelo loteador o competente instrumento de garantia de execução das obras, após o que será expedido o Decreto Municipal de Aprovação.

§ 3º. Após a expedição do decreto, deverá ser providenciada a expedição do Alvará de Aprovação, recolhidas pelo interessado as custas devidas.

Art. 17. O interessado deverá providenciar o pedido de registro do loteamento junto à Serventia Imobiliária competente no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da expedição do decreto de aprovação.

Parágrafo único. Aprovado o Projeto de Loteamento o interessado poderá dar início às obras, incumbindo-lhe a prévia solicitação do Alvará de Execução de Obras.

Art. 18. O interessado, comprovando a aprovação do Projeto de Loteamento, deverá requerer a expedição de Alvará de Execução das Obras.

§ 1º. O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado, desde que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 2º. O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que a implantação do loteamento está em desacordo com o projeto aprovado ou que as obras e os serviços especificados não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos tecnicamente recomendáveis.

§ 3º. Ao interessado incumbe proporcionar a integral fiscalização de obras, especialmente por ocasião da construção das redes subterrâneas, cuja execução deverá ser comunicada antes do fechamento.

Art. 19. Após as vistorias dos órgãos competentes às obras e verificada sua conformidade com o plano aprovado, será expedido o competente Termo de Verificação e Aceitação de Obras (TVAO), do qual constará:

- I - a conformidade com o plano de loteamento aprovado;
- II - o Zoneamento e classificação do sistema viário;
- III - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

IV - as cláusulas convencionais, eventualmente existentes, para uso e ocupação do solo incidentes sob os lotes resultantes.

§ 1º. A aceitação das obras será feita pela Secretaria Municipal de Obras, através da Supervisão de Uso e Ocupação do Solo e da Supervisão de Obras Públicas.

§ 2º. Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da garantia oferecida.

§ 3º. A critério da Prefeitura, a garantia poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas.

Art. 20. A modificação do plano de loteamento deve ser previamente aprovada pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. O pedido deverá ser instruído com os documentos exigidos na aprovação, além da comprovação da inexistência de alienação dos lotes e justificativa da modificação pretendida.

§ 2º. Diante da existência de alienação de lotes, deverá ser juntada a anuência expressa dos adquirentes diretamente atingidos pela alteração.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 21. A aprovação do projeto de desmembramento de gleba, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida à Prefeitura instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto territorial rural;

III - certidão Negativa de Tributos Imobiliários relativa ao imóvel a ser desmembrado;

IV - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, contendo no mínimo os seguintes elementos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração das Áreas Institucionais e do Sistema de Lazer;

b) os perfis longitudinais e transversais das Áreas Institucionais e do Sistema de Lazer;

c) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º. O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, com a expedição de uma certidão vinculada ao plano de desmembramento aprovado.

§ 2º. Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DO DESDOBRO E ANEXAÇÃO

Art. 22. A realização de desdobro ou de anexação de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - certidão Negativa de Tributos Imobiliários relativa ao imóvel a ser desdobrado ou anexado;

IV - projeto, em 4 (quatro) vias, contendo:

a) Localização do terreno;

b) Lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) Delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) Locação das edificações eventualmente existentes;

e) Descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º. A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º. Os projetos de desdobro e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

§ 3º. A aprovação de desdobro ou anexação de lotes que contenham edificações irregulares deverá ser precedida da prévia regularização das edificações de conformidade com a legislação específica.

§ 4º. Os lotes resultantes de desdobro deverão observar as dimensões mínimas previstas para a Macrozona em que se situe, admitido, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, o desdobro do qual resultem lotes com dimensões inferiores à fixada no artigo 6º diante de situação de fato, já consolidada, limitada a área mínima a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

TÍTULO IV

DAS VILAS CONDOMINIAIS

Art. 23. As vilas são conjuntos condominiais de uso residencial, comercial ou industrial nas quais as vias internas de circulação e outros espaços de uso comum não são transferidas ao poder público municipal.

§ 1º. O projeto poderá prever unidades edificadas ou não, devendo, neste caso, serem observados todos os índices e requisitos aplicáveis à edificação, previstos na legislação específica.

§ 2º. O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto à concessionária do serviço público, condicionada a expedição do competente Alvará de Execução à sua apresentação.

Art. 24. As vilas residenciais deverão observar os seguintes requisitos:

I – na Macrozona de Estruturação e Qualificação:

- a) terrenos com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- b) cota mínima de terreno: 125m² (setenta e cinco metros quadrados) por unidade residencial, excluídas as áreas comuns;
- c) edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem;



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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

d) uma vaga de garagem por edificação, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo, com indicação em projeto a quais unidades pertencem as vagas;

e) recuo frontal de 4,00 m (quatro metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel;

f) vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento), mínima de 0,50 (meio por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);

g) vias internas para circulação de pedestres, com largura mínima de 4,00m (quatro metros), declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

II – na Macrozona de Proteção Ambiental:

a) terrenos com área máxima de 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

b) cota mínima de terreno: 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) por unidade residencial, excluídas as áreas comuns;

c) recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel;

d) vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento), mínima de 0,50 (meio por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);

e) vias internas para circulação de pedestres, com largura mínima de 4,00m (quatro metros), declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

§ 1º. A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 2º. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no coeficiente de aproveitamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

Art. 25. As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais, admitidas na Macrozona de Estruturação e Qualificação, são conjuntos de edificações de até dois pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.

§1º. A cota mínima de terreno será de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) por unidade, excluídas as áreas comuns;

§2º. A construção de vilas de comércio, serviço ou indústria deverá atender aos mesmos critérios urbanísticos e às demais diretrizes estabelecidas para as vilas residenciais.

§ 3º. Será permitido o uso residencial nas vilas de comércio, serviço, indústria, observadas as condições desta Lei.

§ 4º. Nas vilas de comércio, serviço e indústria, somente será permitida a ocorrência de atividades e respectivos portes previstos para a zona em que o imóvel se situa.

Art. 26. As vilas residenciais, industriais, ou de comércio e serviços, quando contemplem unidades edificadas, serão aprovadas obedecendo-se os mesmos procedimentos administrativos das obras e edificações em geral, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.

Art. 27. A aprovação das vilas condominiais observará o procedimento previsto para a aprovação de loteamentos, incumbindo aos órgãos técnicos municipais expressamente manifestarem-se sobre a ausência de prejuízos ao sistema viário municipal.

TÍTULO V

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 28. Para efeito desta Lei somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode subscrever, como responsável técnico, projeto e obra a serem submetidos à aprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

Parágrafo único. A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

TÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Art. 29. Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados irregularmente no Município até 31 de dezembro de 2005, independentemente de sua localização, poderão ser regularizados, desde que obedecidos os critérios fixados nesta lei e na legislação estadual e federal, naquilo que for pertinente.

Art. 30. Para fins desta lei, considera-se irregular o parcelamento:

I - promovido sem autorização da Municipalidade, com observância ou não das disposições urbanísticas;

II - executado em desacordo com o plano aprovado;

III - aprovado, executado de conformidade com o plano aprovado e não registrado.

IV - aprovado, registrado, sem a execução das obras constantes do projeto original.

Parágrafo único. Os parcelamentos irregulares poderão ser oriundos de loteamentos, desmembramentos ou ocupações espontâneas.

Art. 31. A comprovação da implantação do parcelamento do solo irregular far-se-á por documento expedido ou autuado pela Municipalidade ou por outro documento idôneo, inclusive por levantamento aerofotogramétrico adotado pelos cadastros da Administração Municipal.

Parágrafo único. O compromisso de compra e venda celebrado por instrumento particular ou público não se constitui, por si só, em documento hábil para comprovar a implantação do parcelamento irregular.

Art. 32. O processo de regularização consiste no conjunto de ações que visam adaptar o parcelamento do solo irregular aos padrões urbanísticos e ambientais recomendados na legislação municipal e definidos no presente título, compreendendo a



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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

implantação de obras de infra-estrutura básica e o registro do plano no Cartório de Registro de Imóveis competente e, quando pertinente, a outorga de concessão de uso especial de moradia, mediante Termo Administrativo.

Parágrafo único. Constatada a impossibilidade de proceder-se ao registro do loteamento por inconsistências no título de domínio que demandem a propositura de ações judiciais pelo titular de domínio, poderá a Municipalidade proceder apenas à intervenção urbanística, concluindo a regularização com a aprovação do plano e com as medidas administrativas pertinentes, inclusive com a atualização do lançamento fiscal segundo o plano aprovado.

Art. 33. A regularização dos parcelamentos do solo irregulares pela Municipalidade tem natureza de interesse público com características de urbanização específica, nos termos da Lei Federal 6.766/79, com as alterações da Lei Federal 9.785/99, objetivando a presente lei, a definição de normas próprias de regularização fundiária.

Parágrafo único. Serão consideradas, na forma da presente lei, áreas de interesse público para fins de regularização específica de interesse social, todos os perímetros das áreas dos parcelamentos de solo irregulares executadas no Município.

Art. 34. A regularização prevista nesta lei pressupõe a comprovação da irreversibilidade do parcelamento.

Parágrafo único. A situação de irreversibilidade do parcelamento será caracterizada por laudo técnico elaborado pela Municipalidade, contemplando, em especial, os seguintes aspectos: localização do parcelamento, acessibilidade por via oficial de circulação, situação física e social, em especial adensamento, obras de infra-estrutura, ocupação das áreas de risco e interferências ambientais.

Art. 35. Verificada a impossibilidade de regularização do parcelamento, por ausência das condições técnicas, por acarretar risco à vida ou à saúde pública ou ainda, pelo não atendimento ao artigo 34 desta lei, a área deverá ser revertida à condição de gleba, devendo o loteador ou o responsável executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados pela implantação do parcelamento, bem



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

como suportar os demais ônus pelas lesões e prejuízos provocados aos terceiros e à Administração Pública.

§ 1º. Na impossibilidade de regularização das ocupações espontâneas em áreas públicas, as obras necessárias para restituição da área a sua condição originária, serão de responsabilidade do Poder Público.

§ 2º. Poderá ser objeto de regularização, nos termos desta lei, a parte parcelada de uma gleba, devendo o remanescente ser considerado como área não parcelada e sujeita às disposições da legislação em vigor para futuro parcelamento.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO

Art. 36 O processo de regularização poderá ser iniciado mediante:

- I - requerimento do loteador ou empreendedor;
- II - requerimento do proprietário da gleba;
- III - requerimento das associações representativas dos adquirentes ou ocupantes, legalmente constituídas;

§ 1º. A Administração Municipal poderá, em caráter “ex-offício”, iniciar o processo de regularização, quando omissa ou negligente o loteador ou empreendedor ou o proprietário da gleba pelo parcelamento irregular.

§ 2º. Os documentos necessários à instrução do pedido de regularização serão indicados em ato do Executivo.

Art. 37. Os procedimentos de análise dos processos de regularização observarão:

- I - as condições de estabilidade, segurança e salubridade das áreas do parcelamento;
- II - o uso e ocupação em conformidade com a finalidade urbana, privilegiando-se, em especial, o de moradia;

Parágrafo único. Na regularização dos parcelamentos, sempre que possível será preservada a tipicidade da ocupação local, desde que, sanados os eventuais



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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

impedimentos e restrições, sejam garantidas as exigências técnicas necessárias à execução de infra-estrutura e circulação, ressalvados os casos de situação de risco.

Art. 38. Concluída a análise técnica, verificada a necessidade de execução de obras, serviços ou adaptações do plano urbanístico ou ainda, outras exigências de ordem jurídica, os responsáveis deverão ser comunicados para atendimento, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por 90 (noventa) dias, a critério do setor competente.

§1º. Constatada a viabilidade da regularização, expedir-se-á autorização para execução das obras e serviços, acompanhada do cronograma físico-financeiro, podendo, se possível, ser exigida garantia para execução de obras, na forma da legislação vigente.

§ 2º. As obras de infra-estrutura poderão ser executadas pelo loteador ou parcelador ou pela associação de moradores, pelas concessionárias de serviço público, observadas a responsabilidade técnica pertinente, ou ainda, pelo Município, segundo a sua disponibilidade orçamentária, o qual poderá cobrar os custos das obras executadas do proprietário, loteador ou das Associações de Moradores.

§ 3º. Quando a Prefeitura Municipal elaborar o projeto e executar as obras, serão adotadas medidas judiciais para o conseqüente ressarcimento das importâncias dispendidas.

Art. 39. A execução das obras de responsabilidade do loteador será fiscalizadas pelo setor técnico competente que, verificando as condições da execução e concluindo pela aceitação, expedirá o Termo de Verificação da Execução de Obras (TVEO).

Art. 40. Verificado o cumprimento das exigências feitas para a regularização do parcelamento, o pedido será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

§ 1º. A apreciação do pedido pelo Prefeito Municipal deverá ser precedida de manifestação técnica da Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.

§ 2º. Deferido o pedido pelo Prefeito Municipal, deverá ser expedido o Decreto Municipal de Regularização, recolhidas pelo interessado, as custas devidas



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

Art. 41. Os procedimentos para obtenção da anuência do órgão estadual bem como do registro do plano regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de exclusiva responsabilidade do loteador, empreendedor, proprietário da gleba ou da associação de moradores, salvo quando a regularização for promovida pelo Poder Público.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS

Art. 42. A regularização deverá observar as seguintes condições técnicas e urbanísticas:

I - quanto às obras e serviços de infra-estrutura urbana, serão definidos de forma a assegurar:

- a) estabilidade dos lotes, das vias, das áreas do sistemas de lazer, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- b) drenagem das águas pluviais;
- c) trafegabilidade das vias;
- d) integração do sistema viário com a malha local existente e consolidada;
- e) abastecimento de água potável;
- f) esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos de conformidade com as diretrizes da concessionária de serviço público;
- g) recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;
- h) rede de energia elétrica domiciliar;

II - quanto aos requisitos urbanísticos:

- a) da área total objeto da regularização do parcelamento do solo, deverá ser destinado, dentro do seu perímetro, o percentual de, no mínimo, 15% (quinze por cento), para a composição do sistema de lazer e áreas institucionais;
- b) nas hipóteses de áreas com dimensão igual ou inferior a 10.000,00 m², não será exigida a destinação de áreas verdes e institucionais, mantidas aquelas eventualmente destinadas;



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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

c) na impossibilidade da destinação de áreas públicas no percentual exigido dentro do perímetro do parcelamento, poderá, sob a responsabilidade exclusiva do parcelador, ser destinada em outra área, preferencialmente no raio de 2 km (dois quilômetros), desde que, em dobro e sujeita à anuência do setor competente;

d) os lotes deverão ter acesso por via de circulação de pedestre ou de veículos, devendo suas dimensões, preferencialmente, atender ao mínimo previsto na zona de uso na qual esteja inserido o parcelamento irregular, podendo ser aceitas dimensões inferiores em vista da natureza de regularização específica de interesse social;

e) as vias de circulação deverão ter largura mínima de 4.00 metros;

f) as passagens de pedestres ou escadarias, com finalidade específica de circulação de pedestres local e acesso às moradias, deverão ter largura mínima de 2.00 metros;

g) as vielas sanitárias para fins de drenagem e proteção das tubulações no subsolo para passagem de rede de esgoto deverão atender a largura mínima de 2.00 metros ou as restrições estabelecidas pela concessionária de serviço público;

h) poderá ser exigido laudo geológico-geotécnico, para comprovação da estabilidade dos lotes, das vias e demais logradouros do parcelamento ou ainda, dos terrenos limítrofes, e respectiva elaboração de projeto e execução de obras de contenção.

§ 1º. Verificada a impossibilidade de destinação das áreas públicas no perímetro em regularização ou na forma prevista no inciso II, alínea c, o responsável deverá realizar o pagamento de indenização correspondente ao valor da área devida, mediante depósito junto ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º. A apuração do valor devido será realizada pela Municipalidade, através da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, considerando-se a área total devida, na forma do inciso II, alínea a.

§ 3º. As vias de circulação, passagens de pedestres ou vielas sanitárias poderão ter dimensões inferiores às especificadas no presente artigo, desde que



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

certificado pelo setor técnico competente que estão asseguradas as condições de acessibilidade e salubridade.

§ 4º. Na impossibilidade da estabilização dos lotes, deverá o loteador ou o empreendedor ou ainda o proprietário da gleba promover a desocupação da área imprópria para moradia, dotando-a de condições de estabilidade.

§ 5º. A responsabilidade para remoção das moradias em áreas de risco e sua relocação, será de inteira responsabilidade do empreendedor, loteador ou proprietário da gleba parcelada, devendo a Municipalidade promover o acompanhamento técnico-social e administrativo.

§ 6º. Caberá ao Poder Público a responsabilidade pela remoção e reassentamento dos ocupantes das áreas de risco, quando situadas em áreas públicas.

§ 7º. Quando a regularização contemplar perímetros de ocupação em áreas públicas, o percentual de destinação de áreas públicas poderá ser dispensado, devendo a demanda constituída pela população moradora, ser atendida pela rede pública ou privada existente no entorno do parcelamento.

TÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 43. A execução de parcelamento do solo em qualquer das suas modalidades, sem prévia aprovação do seu respectivo plano pela Municipalidade, bem como a execução em desacordo com o correspondente plano aprovado, acarretará a aplicação de multa nos termos que se seguem, sem prejuízo às sanções penais e civis:

I- execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, sem autorização:

a) gleba parcelada com área total até 10.000 m²: multa equivalente a 150 (cento e cinquenta) UFESP acrescida de 1 (uma) UFESP para cada metro linear de via aberta;

b) gleba parcelada com área total superior a 10.000 m²: multa equivalente a 150 (cento e cinquenta) UFESP, acrescida de 100 UFESP para cada 10.000 m² da área total parcelada e de 1 (uma) UFESP para cada metro linear de via aberta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

II- execução de parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, em desacordo com o plano aprovado:

a) gleba parcelada com área total até 10.000 m²: multa equivalente a 75 (setenta e cinco) UFESP acrescida de ½ UFESP para cada metro linear de via aberta;

b) gleba parcelada com área total superior a 10.000 m²: multa equivalente a 75 (setenta e cinco) UFESP, acrescida de 50 UFESP para cada 10.000 m² da área total parcelada e de ½ UFESP para cada metro linear de via aberta;

III - Desrespeito ao embargo à execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, sem licença ou em desacordo com a aprovação:

c) gleba parcelada com área total até 10.000 m²: multa equivalente a 6 (seis) UFESP acrescida de ¼ UFESP para cada metro linear de via aberta;

d) gleba parcelada com área total superior a 10.000 m²: multa equivalente a 6 (seis) UFESP, acrescida de 4 UFESP para cada 10.000 m² da área total parcelada e de ¼ UFESP para cada metro linear de via aberta.

§ 1º. As penalidades previstas nos incisos I e II serão reaplicadas a cada 30 dias, até o protocolamento do pedido de regularização.

§ 2º. A penalidade prevista no inciso III será reaplicada diariamente até comunicação e verificação, pela Unidade competente, da paralisação dos serviços de execução ou do objeto da irregularidade.

§ 3º. A suspensão da reaplicação da multa pelo protocolamento do pedido de regularização somente ocorrerá se instruído com a documentação pertinente e atendidas as exigências da Municipalidade.

Art. 44. Aplicar-se-á a multa correspondente, bem como a lavratura do Auto de Embargo, simultaneamente à notificação ao infrator, para, em 10 (dez) dias pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

Art. 45. A notificação junto ao infrator será feita pessoalmente ou por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR), ou por edital, quando recusado o seu recebimento ou quando ignorada a localização do notificado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

Art. 46. Considera-se infrator, para os efeitos legais, o loteador ou o empreendedor, o proprietário ou o seu sucessor a qualquer título, o possuidor responsável pela implantação do empreendimento, a companhia imobiliária ou a corretora de imóveis responsáveis pela comercialização dos lotes ou frações ideais.

Art. 47. A defesa será informada pelo agente vistor responsável e decidida pela Supervisão Departamental de Uso e Ocupação do Solo, da Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 48. 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.

Parágrafo único. Na contagem do prazo para apresentação de defesa ou interposição de recurso, será excluído o dia da notificação ou da publicação e incluído o do vencimento.

Art. 49. O profissional técnico responsável pelo projeto do parcelamento do solo, em qualquer das suas modalidades, implantado irregularmente, ficará sujeito à multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos valores estabelecidos no artigo 43 da presente lei.

Parágrafo único. A aplicação das multas previstas far-se-á sem prejuízo da comunicação dos fatos ao órgão fiscalizador do exercício profissional, bem como da suspensão de sua habilitação perante a Municipalidade de Várzea Paulista, até a regularização ou o desfazimento do parcelamento, obedecidos os requisitos da presente lei.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 50. Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta lei, sem despacho decisório, serão analisados com fundamento nas suas disposições.

Art. 51. A autorização do desdobro do lançamento fiscal não exime o loteador ou proprietário da gleba do atendimento às exigências de obras ou de serviços a



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

- LEI COMPLEMENTAR Nº 169, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006 -

serem executados para a regularização do parcelamento, na forma prevista na presente Lei.

Art. 52. Os processos administrativos em curso que tenham por objeto parcelamentos de solo irregulares, serão avocados ou encaminhados pelas unidades de origem à Secretaria de Obras, Urbanismo e Meio Ambiente, para o devido processo de regularização.

Art. 53. Os procedimentos estabelecidos na presente lei serão regulamentados, por ato do Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da sua publicação.

Art. 54. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos trinta dias do mês de outubro do ano de dois mil e seis.

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