



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2015 -

“Dispõe sobre período e diretrizes para regularização de construções reformas e ampliações e parcelamentos de solo consolidados, nas categorias desdobro e desmembramento, situados no Município de Várzea Paulista”.

JUVENAL ROSSI, Prefeito Municipal de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, e de acordo com o que Decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada em 15 de dezembro de 2015, SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei;

Art. 1º As construções situadas no município de Várzea Paulista, preexistentes à aprovação desta Lei Complementar, que não possuam alvará de construção ou alvará de habitabilidade, poderão obter regularização da Autoridade Municipal de Urbanismo, desde que:

- I.** pertençam às categorias de uso prevista na legislação urbanística municipal;
- II.** estejam concluídas ou em fase de respaldo de laje, ou estejam já ocupadas por seus proprietários e/ou compromissários, desde que estejam identificadas até a promulgação desta lei complementar, desde que as condições estabelecidas sejam comprovadas através dos seguintes documentos:
 - a – conta de água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2.015 -

b – conta de energia elétrica;

c – conta de telefone fixo;

d – contrato de locação em conjunto com um dos documentos dos constantes nos itens a, b “e” c;

e – através de levantamento aerofotogramétrico realizado antes da promulgação da presente lei complementar.

III. satisfaçam às condições mínimas de habitabilidade, estabilidade, segurança e higiene, comprovadas por laudo de vistoria emitido por profissional habilitado junto ao seu respectivo órgão de classe (CREA/CAU) e cadastrado no município;

IV. não avancem sobre logradouros, próprios públicos ou particulares, e outras áreas protegidas por legislações específicas no âmbito federal, estadual e/ou municipal, tais como as situadas em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, rios, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, faixas de domínio de ferrovias, rodovias e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei, salvo se apresentada a devida autorização do órgão competente;

V. satisfaçam às normas técnicas relativas à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais, no caso de edificações comerciais ou industriais;

VI. integrem loteamentos regularmente aprovados junto aos órgãos competentes.

§ 1º Excetuam-se do disposto no inciso IV o avanço de lajes e telhados sobre o passeio público, com largura máxima de 0,60m (sessenta centímetros), efetuado para proteção de grades e portões, desde que não interfiram no uso do passeio pelos pedestres e nem qualquer uso diferente do aqui exposto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2.015 -

§ 2º A regularização de que trata o caput deste artigo poderá ser efetuada ainda que em desacordo com os índices urbanísticos, tais como recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade e outros estabelecidos na legislação vigente, desde que estejam presentes os requisitos urbanísticos mínimos indispensáveis à habitabilidade das edificações, previstos na legislação sanitária.

§ 3º Para regularização de imóveis industriais, as indústrias deverão estar devidamente regularizadas ou em regularização junto aos órgãos estaduais e/ou federais, o que inclui licença de inspeção sanitária, licenciamento da CETESB e auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, devendo ser anexados ao processo de aprovação os devidos protocolos.

§ 4º Sem prejuízo de outros documentos a serem exigidos pela Autoridade Urbanística Municipal, serão anexados ao requerimento no mínimo 02 (duas) fotos de diversos ângulos da edificação a ser regularizada.

§ 5º O responsável técnico deverá apresentar declaração atestando a estabilidade, salubridade e higiene do imóvel, a qual será confrontada com as exigências urbanísticas vigentes.

§ 6º O imóvel regularizado estando totalmente concluído, terá a guia de ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) do “Habite-se” automaticamente emitida.

Art. 2º Serão passíveis de aprovação os projetos de desdobro e/ou desmembramentos de lotes, já consolidados, existentes nos loteamentos urbanos devidamente registrados junto ao Registro de Imóveis e aprovados perante esta Prefeitura, atendendo-se às seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2.015 -

- I. área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), uma vez concretizado o desdobro ou desmembramento;
- II. o requerimento deverá ser acompanhado de certidão atualizada do Registro de Imóveis, para constatação da situação física do imóvel objeto do pedido;
- III. que, no mínimo, em 50% (cinquenta por cento) dos lotes resultantes dos desdobros existam construções e que essas estejam identificadas através de conta de água ou energia elétrica, informações técnicas do Cadastro Imobiliário Municipal ou por meio de outro documento idôneo, inclusive mediante o uso de levantamento aerofotogramétrico mais recente de posse do Poder Público, passíveis de diligência comprobatória;

§ 1º Os requerimentos para parcelamento de que tratam o inciso I deste artigo aplicam-se às categorias de uso previstas na Lei Complementar nº. 169, de 30 de outubro de 2006, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município.

§ 2º A aprovação de projeto de que trata o caput deste artigo independe do número de proprietários ou compromissários do imóvel, desde que comprovável através de documentação idônea, a juízo da Autoridade Urbanística.

§ 3º A existência de edificações passíveis de regularização, não constitui impedimento para a realização de desmembramento e ou anexação dessas áreas.

Art. 3º As regularizações das construções de que trata esta Lei Complementar, que tenham invadido o recuo frontal, somente serão aprovadas se o proprietário renunciar, mediante declaração, a toda e qualquer indenização perante a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista referente a tais partes da construção,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2.015 -

comprometendo-se, inclusive, quando necessário e requerido por esta, a efetuar a sua demolição.

Art. 4º As construções que foram objetos de pedido de regularização e que já se encontram concluídas, habitadas ou não, terão os lançamentos de suas áreas construídas imediatamente corrigidas junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, sem prejuízo da obtenção posterior do certificado de vistoria final - “Habite-se” e recolhimento dos tributos devidos.

Art. 5º Quando nos lotes resultantes dos pedidos de aprovação de desdobros e desmembramentos, forem identificadas construções que não estejam sendo regularizadas concomitantemente com o requerido, essas serão objeto de notificação para a sua regularização em processo posterior e independente.

Art. 6º Durante o período de vigência desta Lei Complementar, e mediante firmamento de termo próprio de denúncia espontânea, as infrações previstas nos artigos 118 e 119 da Lei Complementar 175, de 18 de maio de 2007 ficam sujeitas às seguintes penalidades:

- I.** A execução de edificação, construção, reconstrução, reforma ou demolição sem prévia licença da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a 1/8 de UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída;
- II.** A execução de edificação, construção, reconstrução, reforma ou demolição em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a 1/16 de UFESP por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2.015 -

§ 1º O firmamento de termo de denúncia espontânea não gera efeitos imediatos e nem vincula a Administração Municipal, que poderá indeferir o pedido, caso entenda que não se encontram presentes os requisitos urbanísticos considerados indispensáveis à habitabilidade ou ficar constatado que o denunciante agiu com má-fé deliberada ou motivado por interesse protelatório.

§ 2º Nas infrações previstas no artigo 128 da Lei Complementar 175, de 18 de maio de 2007, durante o período de vigência desta Lei, poderá ser concedida anistia do valor das multas, conforme a gravidade da infração e mediante decisão fundamentada do Chefe do Executivo.

Art. 7º A partir da aprovação do projeto de regularização, usufruindo-se dos benefícios desta Lei Complementar, os proprietários terão o prazo de 06 (seis) meses para a retirada do projeto aprovado, sob pena de decadência da aprovação efetuada.

Art. 8º A regularização imobiliária de que trata esta lei sujeita o beneficiário ao recolhimento das taxas, tarifas e impostos pertinentes, previstos na legislação tributária vigente.

§ 1º O pagamento das taxas, tarifas e impostos, previstos no caput deste artigo, poderá ser realizado em 3 (três) parcelas iguais, nos termos do § 4º, do artigo 81, da Lei Complementar nº 160, de 29 de dezembro de 2005.

§ 2º A visita do Fiscal da Prefeitura para realização de vistoria técnica é gratuita, salvo quando por ausência do proprietário houver a necessidade de um segundo agendamento, conforme tabela tarifária vigente.

Art. 9º As despesas decorrentes da implementação desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias específicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

- LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2.015 -

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, vigorando por 180 (cento e oitenta) dias, a contar de sua publicação, podendo ser prorrogada, por ato do Executivo, uma única vez e por igual período.

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

Juvenal Rossi
Prefeito de Várzea Paulista

Josué Vieira Santana
Secretário Municipal de Obras e Urbanismo

Marco Antonio Bueno
Secretário Municipal de Gestão Pública

Registrada e Publicada pela Secretaria Municipal de Gestão Pública, desta Prefeitura Municipal.