



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -

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

RODOLFO WILSON RODRIGUES BRAGA,  
Prefeito Municipal de Várzea Paulista, Estado  
de São Paulo, e de acordo com o que Decretou  
a Câmara Municipal em Sessão Ordinária  
realizada em 06 de julho de 2021,  
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 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;
  - b – Conta de energia elétrica;
  - c – Conta de telefone fixo;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -

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;
- VII. possuam faixa mínima de 1,00m (um metro) no passeio público, livres de rampas, degraus ou obstáculos permitindo o trânsito de pedestres.

§ 1º Excetuam-se do disposto no inciso IV o avanço de lajes e telhados sobre o passeio público, com largura máxima de 0,80m (oitenta 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 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -**

§ 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 (AVCB) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB), devendo ser anexados ao processo de aprovação os devidos protocolos.

§ 4º As construções que estiverem em área de APP (Área de Proteção Permanente), serão encaminhadas para análise da Unidade Gestora Municipal de Meio Ambiente, que verificará condições de licenciamento para possível aprovação.

§ 5º 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.

§ 6º O responsável técnico deverá apresentar declaração atestando a estabilidade, salubridade e higiene do imóvel, a qual será confrontada com as exigências urbanísticas vigentes.

§ 7º O imóvel regularizado estando totalmente concluído, terá a guia de ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) do “Habite-se” automaticamente emitida.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -

**Art. 2º** Serão passíveis de aprovação os projetos de desdobro, desmembramentos e/ou anexação 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:

- I.** área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (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 em nome do(s) requerente(s), para constatação de propriedade e 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;
- IV.** o responsável técnico e o(s) proprietário(s) deverão apresentar declaração informando, quando da existência de construção, a área em m<sup>2</sup> de construção para atualização cadastral da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

§ 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -

§ 3º A existência de edificações passíveis de regularização, não constitui impedimento para a realização de desdobro, 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 (anexo I), a toda e qualquer indenização perante a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista referente a tais partes da construção, 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** Serão passíveis de regularização, de forma isolada, as construções comerciais, industriais e não residenciais, que fizerem parte de áreas onde existam outras edificações, neste caso deverão o responsável técnico e o (s) proprietário (s) apresentar declaração informando a área em m<sup>2</sup> das construções existentes não contempladas no projeto de regularização, identificando-as através de fotos e implantação em projeto para atualização do cadastro da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista.

§ 1º A aprovação que trata o art. 5º depende da apresentação de vistoria do Corpo de Bombeiros, licenciamento dos órgãos ambientais, quando necessário, bem como a apresentação dos termos e declarações da presente Lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -

§ 2º Nas regularizações de que trata este artigo, o responsável técnico e o (s) proprietário (s) deverão apresentar título de propriedade, como segue:

- I. Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida, onde de maneira inequívoca seja demonstrado à transferência dos titulares da matrícula até os atuais promissários, demonstrado seu perímetro e área graficamente sob sua responsabilidade.
- II. Parte ideal devidamente sob sua responsabilidade.

§ 3º Nas regularizações de que tratam os itens I e II do § 2º, deverão ser apresentadas, caso existam, as demais construções e suas respectivas áreas em m<sup>2</sup>, conforme este artigo e dentro da abrangência do Imposto Predial Territorial Urbano da referida área.

**Art. 6º** Quando nos lotes resultantes dos pedidos de aprovação de desdobros, desmembramentos e anexação, 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. 7º** 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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -

de multa, equivalente a 1/16 de UFESP por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída.

§ 1º O firmamento de termo de denúncia espontânea (anexo II) 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 O responsável técnico pela regularização, deverá apresentar o projeto que atenda a presente Lei Complementar, cabendo ao mesmo, de forma clara e inequívoca orientar o(s) proprietário(s), quando da impossibilidade da obra ou parte dela, não se enquadrar nos requisitos mínimos exigidos pela autoridade urbanística, conforme previsto na Lei Complementar nº 175, de 18 de maio de 2007.

**Art. 8º** 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. 9º** A regularização imobiliária de que trata esta Lei sujeita o beneficiário ao recolhimento das taxas, tarifas e impostos pertinentes, previstos na legislação tributária vigente, sendo o recolhimento realizado em única parcela anterior a efetivação do protocolo.

§ 1º O imposto para fins de concessão de *habite-se*, poderá ser realizado em até 6 (seis) parcelas iguais, nos termos do § 4º, do artigo 81, da Lei Complementar nº 160, de 29 de dezembro de 2005.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 306 DE 08 DE JULHO DE 2.021 -

§ 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. 10.** As despesas decorrentes da implementação desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias específicas.

**Art. 11.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, vigorando por 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos oito dias do mês de julho de dois mil e vinte e um.

Rodolfo Wilson Rodrigues Braga

Prefeito de Várzea Paulista

Josué Vieira Santana

Gestor Municipal de Obras e Urbanismo

Rodrigo Ribeiro

Gestor Municipal de Gestão Pública

Registrada e Publicada pela Unidade Gestora Municipal de Planejamento e Inovação desta Prefeitura Municipal.