



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

*“Dispõe sobre a regularização de edificações, anexações, desmembramentos, desdobros, transformação de Uso do imóvel e dá outras providências correlatas.”*

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 26 de setembro de 2023, SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei;

**Art. 1º** Fica a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, por intermédio de seu departamento técnico competente, autorizada a expedir alvará de regularização para as edificações (residenciais, comerciais e/ou industriais, institucionais e outras), passíveis de se enquadrarem como edificação irregular, que tenham sido construídas, e comprovadamente concluídas até 21 de novembro de 2021 de maneira desconforme com a Legislação vigente, devendo tais edificações atenderem aos seguintes requisitos:

- I.** estarem situadas em zona na qual o seu uso seja compatível ou tolerado mediante apresentação de R.I.V. (Relatório de Impacto de Vizinhança) e R.I.T. (Relatório de Impacto do Trânsito), de acordo com a Lei Complementar nº 168, de 2006, com suas modificações posteriores;
- II.** não serem objeto de demanda judicial, não estarem localizadas em parcelamentos irregulares, não estarem localizadas ou avançarem em logradouros ou terrenos públicos, bem como em áreas consideradas de risco, áreas de proteção de mananciais, áreas de preservação permanente e faixa não edificante;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

- III. o proprietário e o responsável técnico terão que garantir, mediante laudo circunstanciado, a estabilidade, segurança, higiene, salubridade e o respeito ao direito de vizinhança (Anexo I);
- IV. possuam faixa mínima de 1,00m (um metro) no passeio público, livres de rampas, degraus ou obstáculos permitindo acessibilidade ao trânsito de pedestres;

**Parágrafo único.** As construções embargadas e paralisadas identificadas no último levantamento aerofotogramétrico realizado em 21 de novembro de 2021, também poderão solicitar a sua regularização, independente do estágio da construção na data da solicitação, desde que atendido o descrito no *caput* deste artigo e paga (s) multa (s) que porventura incidam sobre o imóvel. Poderão também ser regularizadas as edificações que abriguem usos não-conformes, desde que seja comprovado que à época de sua instalação o uso era permitido, bem como os acréscimos de área construída que estejam de acordo com a legislação vigente, quando da referida época da instalação.

**Art. 2º** Para obtenção dos benefícios de que trata o Artigo 1º, os interessados deverão, além de recolhimentos de taxas, multas e demais emolumentos devidos à Municipalidade, apresentar, no ato da solicitação de regularização, os seguintes documentos:

- I. requerimento de regularização;
- II. cópia atualizada do título de propriedade do imóvel (máximo 90 dias);
- III. certidão negativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- IV. 4 (quatro) vias do projeto simplificado e memoriais descritivos (para pré-análise em 2 vias), termo de renúncia (Anexo II), auto de denúncia (Anexo III), todos devidamente assinados;
- V. A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica) / R.R.T. (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente quitada, devendo o responsável técnico estar obrigatoriamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Várzea Paulista;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

- VI. cópia de comprovante de residência;
- VII. cópia dos documentos pessoais dos proprietários (RG e CPF);
- VIII. laudo circunstanciado do imóvel, assinado pelo proprietário e responsável técnico (Anexo I);

**Art. 3º** A regularização de área edificada de uso exclusivamente residencial de até 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) dar-se-á mediante processo simplificado, devendo o requerente apresentar os seguintes documentos:

- I. requerimento de regularização;
- II. cópia atualizada do título de propriedade do imóvel (máximo 90 dias);
- III. certidão negativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- IV. 4 (quatro) vias do projeto simplificado e memoriais descritivos (para pré-análise em 2 vias), termo de renúncia (Anexo II), auto de denúncia (Anexo III), todos devidamente assinados;
- V. A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica) / R.R.T. (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente quitada, devendo o responsável técnico estar obrigatoriamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Várzea Paulista;
- VI. cópia de comprovante de residência;
- VII. cópia dos documentos pessoais dos proprietários (RG e CPF);
- VIII. laudo circunstanciado do imóvel, assinado pelo proprietário e responsável técnico (Anexo I);

**Parágrafo único.** Os imóveis descritos no *caput* deste artigo ficam isentos da taxa de regularização (aprovação), bem como do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) do “Habite-se”, devendo, porém, ser recolhida a taxa de ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) da atividade técnica realizada em única parcela anterior à efetivação do protocolo do pedido de regularização.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

**Art. 4º** Sem prejuízo de outros documentos a serem exigidos pela Autoridade Urbanística Municipal, serão anexados ao requerimento no mínimo 2 (duas) fotos de ângulos diferentes da edificação a ser regularizada.

**Art. 5º** Ressalvado o disposto no parágrafo único do Artigo 3º, a presente Lei Complementar não isenta da cobrança de eventuais tributos devidos.

**Art. 6º** As edificações destinadas ao uso industrial poderão gozar dos benefícios desta Lei Complementar, desde que atendam às demais exigências da legislação estadual e federal pertinente à matéria.

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

**Art. 8º** As edificações que tenham sido erigidas sem a observância dos recuos frontais mínimos estabelecidos pela legislação poderão ser regularizadas perante a Municipalidade, desde que seus legítimos proprietários renunciem, expressamente, em favor da Municipalidade, a qualquer pretensão de indenização em decorrência de tal desconformidade, renúncia esta que deverá constar do processo apresentado (Anexo II) para regularização, indicado em projeto com linha tracejada e também do respectivo alvará a ser expedido pelo órgão competente da Prefeitura.

**Art. 9º** 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. nas zonas de proteção do rio Jundiá com área mínima de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), de preservação ambiental com área mínima de 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil e quinhentos metros quadrados) e de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

- proteção ambiental área mínima de 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II. com área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), nos demais zoneamentos, uma vez concretizado o desdobro ou desmembramento;
  - III. cujo requerimento deverá ser acompanhado de certidão atualizada do Registro de Imóveis (máximo 90 dias) em nome do(s) requerente(s), para constatação de propriedade e da situação física do imóvel objeto do pedido;
  - IV. em que, no mínimo, em 50% (cinquenta por cento) dos lotes resultantes do desdobro exista 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 realizado em 21 de novembro de 2021 de posse do Poder Público, passíveis de diligência comprobatória;
  - V. que possuam faixa mínima de 1,00m (um metro) no passeio público, livres de rampas, degraus ou obstáculos permitindo acessibilidade ao trânsito de pedestres.

**Art. 10.** Para obtenção dos benefícios de que trata o Artigo 9º, os interessados deverão, além de recolhimentos de taxas, multas e demais emolumentos à Municipalidade, apresentar, no ato da solicitação de aprovação, os seguintes documentos:

- I. requerimento de regularização;
- II. cópia atualizada do título de propriedade do imóvel (máximo 90 dias);
- III. certidão negativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- IV. 4 (quatro) vias do projeto simplificado e descrição perimétrica (para pré-análise em 2 vias), auto de denúncia (Anexo III), todos devidamente assinados;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

- V. A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica) / R.R.T. (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente quitada, devendo o responsável técnico estar obrigatoriamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Várzea Paulista;
- VI. cópia de comprovante de residência;
- VII. cópia dos documentos pessoais dos proprietários (RG e CPF);

**Art. 11.** Serão passíveis de aprovação as transformações do uso dos imóveis já aprovadas perante esta Prefeitura, atendendo-se às seguintes condições:

- I. estarem situadas em zona na qual o seu uso seja compatível ou tolerado mediante apresentação de R.I.V. (Relatório de Impacto de Vizinhança) e R.I.T. (Relatório de Impacto do Trânsito) de acordo com a Lei Complementar nº 168, de 2006, com suas modificações posteriores;
- II. estarem localizados nas vias Arteriais ou Coletoras constantes do anexo Relação das vias segundo a sua classificação do Plano Diretor do Município;
- III. possuam faixa mínima de 1,00 m (um metro) no passeio público, livres de rampas, degraus ou obstáculos permitindo acessibilidade ao trânsito de pedestres;
- IV. possuam condições mínimas de acessibilidade em seu interior indicadas em projeto;

**Art. 12.** Para obtenção dos benefícios de que trata o Artigo 11º, os interessados deverão, além de recolhimentos de taxas, multas e demais emolumentos à Municipalidade, apresentar, no ato da solicitação de regularização, os seguintes documentos do imóvel:

- I. requerimento de transformação de uso;
- II. cópia atualizada do título de propriedade do imóvel (máximo 90 dias);
- III. certidão de uso do solo;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

- IV. certidão negativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU;
- V. 2 (duas) vias do projeto arquitetônico e memoriais descritivos;
- VI. A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica) / R.R.T. (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente quitada, devendo o responsável técnico estar obrigatoriamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Várzea Paulista;
- VII. cópia dos demais documentos dos órgãos estaduais ou federais necessários ao uso do imóvel;
- VIII. cópia dos documentos pessoais dos proprietários (RG e CPF);
- IX. laudo circunstanciado do imóvel, assinado pelo proprietário e responsável técnico;

**Art. 13.** A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica reconhecimento, por parte da Municipalidade, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote, nem exime os proprietários de glebas e parcelas, ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo, bem como de outras irregularidades que porventura ocorram.

**Art. 14.** Durante o período de vigência desta Lei Complementar, e mediante firmamento de termo próprio de denúncia espontânea (Anexo III), as infrações previstas a Legislação vigente 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 (Unidade Fiscal do Estado de São



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

Paulo) por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída;

- III.** A execução de desdobro, desmembramentos e/ou anexação de lotes, já consolidados sem prévia licença da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a 1/50 de UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo) por metro quadrado de área do imóvel;

§ 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.

**Art. 15.** A partir da aprovação do projeto de regularização, usufruindo-se dos benefícios desta Lei Complementar, os proprietários terão o prazo de 6 (seis) meses para a retirada do projeto aprovado, sob pena de decadência da aprovação efetuada.

**Art. 16.** A regularização imobiliária de que trata esta Lei Complementar 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.

§ 2º A visita do Fiscal da Prefeitura para realização de vistoria técnica deverá ser agendada, quando por ausência do proprietário houver a necessidade de um segundo agendamento, uma nova vistoria será cobrada conforme tabela tarifária vigente.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### - LEI COMPLEMENTAR Nº 339, DE 28 DE SETEMBRO 2.023 -

**Art. 17.** O prazo para que os interessados requeiram os benefícios desta Lei Complementar será de 6 (seis) meses a partir de sua publicação.

§ 1º Não serão recebidos ou protocolados os requerimentos de regularização que não estejam devidamente instruídos com todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

§ 2º Constatado, a qualquer tempo, que o requerimento foi indevidamente recebido, será o mesmo sumariamente arquivado, não gerando qualquer direito ao interessado.

**Art. 18.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos vinte e oito dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três.

Rodolfo Wilson Rodrigues Braga  
Prefeito de Várzea Paulista

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