

CARTILHA ILUSTRATIVA

de aprovação de projetos construtivos na Prefeitura de Várzea Paulista

Elaborado pela Unidade Gestora
Municipal de Urbanismo e Habitação

MINUTA R00

Diagramação sujeita a revisão

Essa Cartilha não desobriga ou substitui o conhecimento de Leis Municipais.

Unidade Gestora de
**URBANISMO E
HABITAÇÃO**



PREFEITURA DE
**VÁRZEA
PAULISTA**



GOVERNO

RODOLFO WILSON RODRIGUES BRAGA
PREFEITO

JOÃO PAULO DE SOUZA
VICE-PREFEITO

GESTÃO URBANISMO

KAREN GABRIELI CORSINI
GESTORA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO

CLÉVERSON FERREIRA NERI
GESTOR EXECUTIVO DE PLANEJAMENTO URBANO

VIVIANE CUNHA SOUSA
DIRETORA DE LICENCIAMENTO DE OBRAS E INSTALAÇÕES

DEVANIR ROBERTO DA SILVA
COORDENADOR DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES

MARCELO FERMINO DE OLIVEIRA JÚNIOR
CHEFE DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E TERRITÓRIO

EQUIPE TÉCNICA

BRUNA ONEIDA BERNARDES

CLÉVERSON FERREIRA NERI

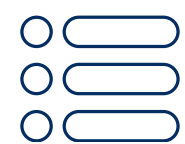
DEVANIR ROBERTO DA SILVA

ESTER REGINA PEREIRA

MARCELO FERMINO DE OLIVEIRA JUNIOR

SIMONE ALVES NUNES

VIVIANE CUNHA SOUSA



CONTEÚDO

01 **Apresentação** [| Página 04](#)

02 **Legislações** [| Página 05](#)

03 **Nossos serviços** [| Página 06](#)

04 **Dúvidas frequentes** [| Página 07](#)

05 **Zoneamento** [| Página 08](#)

06 **Definições e ilustrações** [| Página 09](#)

07 **Sistema Geo Várzea Paulista** [| Página 14](#)

08 **Sistema Aprova digital** [| Página 15](#)

09 **Acessibilidade de calçadas** [| Página 16](#)

10 **Várzea Melhor - ODS** [| Página 18](#)

QUEM SOMOS

UNIDADE GESTORA DE URBANISMO E HABITAÇÃO

A Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação de Várzea Paulista foi instituída pela Lei Complementar nº 332 de 30 de março de 2023 é uma Unidade integrante da estrutura administrativa do Município, vinculada à organização e ao desenvolvimento urbano local.

O seu corpo técnico é responsável por temas relacionados ao planejamento da cidade e às questões habitacionais, funcionando como um núcleo estratégico para o acompanhamento do crescimento urbano e das necessidades da população.

Inserida no contexto da gestão municipal, a Unidade mantém relação direta com outras áreas públicas, contribuindo para a construção de uma cidade mais estruturada e alinhada às diretrizes estabelecidas pelo governo. Seu papel se desenvolve de forma integrada ao funcionamento da prefeitura, participando dos processos que envolvem o ordenamento territorial e a dinâmica urbana de Várzea Paulista.

OBJETIVO DA CARTILHA

Esta cartilha foi desenvolvida pela Gestão Executiva de Planejamento Urbano e tem como objetivo oferecer informações claras e acessíveis sobre o Processo de aprovação de projetos construtivos reunindo de forma organizada as principais Leis, etapas e tópicos envolvidos.

Seu propósito é orientar profissionais e cidadãos, facilitando a compreensão das normas e procedimentos necessários para a regularização de projetos, garantindo mais segurança e transparência ao longo de todo o processo.



- Lei Complementar nº 353 de 18 de dezembro de 2024;
- Lei Complementar nº 354 de 18 de dezembro de 2024;
- Lei Complementar nº 312, de 8 de dezembro de 2021;
- Código Sanitário Estadual Decreto nº 12.342 de 27 de setembro de 1978;
- Lei Federal nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000;
- NBR 9050:2020 - Acessibilidade;
- NBR 5674:2014 - Manutenção de edificações;
- NBR 10067 - Princípios Gerais de Representação em Desenho Técnico;
- NBR 10068 - Folha de Desenho - Layout e Dimensões;
- NBR 10126 - Cotagem de Desenho Técnico.



03 Nossos serviços



- Aprovação de projetos residenciais
- Aprovação de projetos comerciais, serviços ou industriais
- Aprovação de projetos de empreendimentos habitacionais
- Aprovação de projetos de desdobro, desmembramento, anexações ou retificações de área
- Aprovação de projetos de condomínios empresariais
- Aprovação de reforma sem acréscimo de área
- Aprovação de instalações provisórias ou transitórias
- Emissão de Certidão de Conclusão de Obra - Habite-se
- Emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo
- Emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas
- Emissão de Certificado de Numeração Predial
- Emissão de Certidões específicas
- Análise de Recursos de multas e prorrogações de prazo

Onde estamos

Endereço:

Rua João Póvoa, Nº 97 - Jardim do Lar, Várzea Paulista - SP

Horário:

Segunda a sexta-feira (exceto feriados) das 08h30 às 16h30

Contato:

(11) 4606-8670 | urb.hab@varzeapaulista.sp.gov.br

04 Dúvidas frequentes



Quero construir, o que devo fazer?



Primeiro passo é contratar um profissional habilitado com Registro no Conselho de Classe ativo para realizar o projeto que deverá ser analisado e aprovado pela Prefeitura.



Preciso ligar a água e luz o que faço?



O primeiro passo é ter um projeto aprovado da construção pelo município, caso não tenha, será necessário protocolar um projeto para somente então ter a liberação do Certificado de Numeração Predial.



Quanto eu gasto em um projeto?



A Prefeitura tem 03 principais custos de projeto: Imposto Sobre Serviço - ISS do projeto, as taxas de protocolo e análise de aprovação e o Imposto Sobre Serviço da Mão de Obra. Todas as taxas são calculadas sobre a metragem do projeto.



Quanto tempo demora a aprovação?



O tempo para cada comunicado de análise emitido é de até 30 (trinta) dias, porém o tempo de aprovação decorre de acordo com o atendimento de documentos e assertividade na documentação técnica entregue.



Sou profissional, preciso ter inscrição no município?



Sim! O município tem duas modalidades de Inscrição Municipal, a inscrição de autônomo regular que estão estabelecidos no Município e de autônomo eventual para profissionais não estabelecidos no Município, em ambos os casos, o projeto só poderá ser protocolado após a inscrição do profissional.



Como é feito o pagamento das taxas?



A taxa de Imposto Sobre Serviço - ISS sobre o projeto no ato do protocolo, já as taxas de análise são emitidas após a primeira análise.



O lote é meu, posso construir do jeito que eu quiser?



Depende! O município dispõe de regras e índices urbanísticos que disciplinam o uso ordenado do solo, é necessário conhecimento e acompanhamento de um responsável técnico para garantir que você tenha uma construção que atenda requisitos de segurança, saúde, acessibilidade e conforto.



Preciso tirar o Habite-se, como faço?



Para tirar o Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se é necessário abrir Protocolo com o projeto da construção aprovado. Caso não tenha o projeto, terá que aprovar o projeto da construção primeiro.



Não sei se tenho projeto da minha construção, como faço?



Nesse caso você terá que solicitar um pedido de busca e desarquivamento de Processo com todas as informações do lote. Caso a Prefeitura encontre, você poderá solicitar uma via do projeto. Caso contrário, terá que aprovar o projeto da construção.



Minha obra foi notificada, e agora?



É importante verificar qual foi o motivo da Notificação expedida pela Fiscalização. O segundo passo é apresentar os documentos ou soluções indicadas dentro do prazo indicado, para não incorrer em multas.

05 Zoneamento

MINUTA ROO

LEGENDA

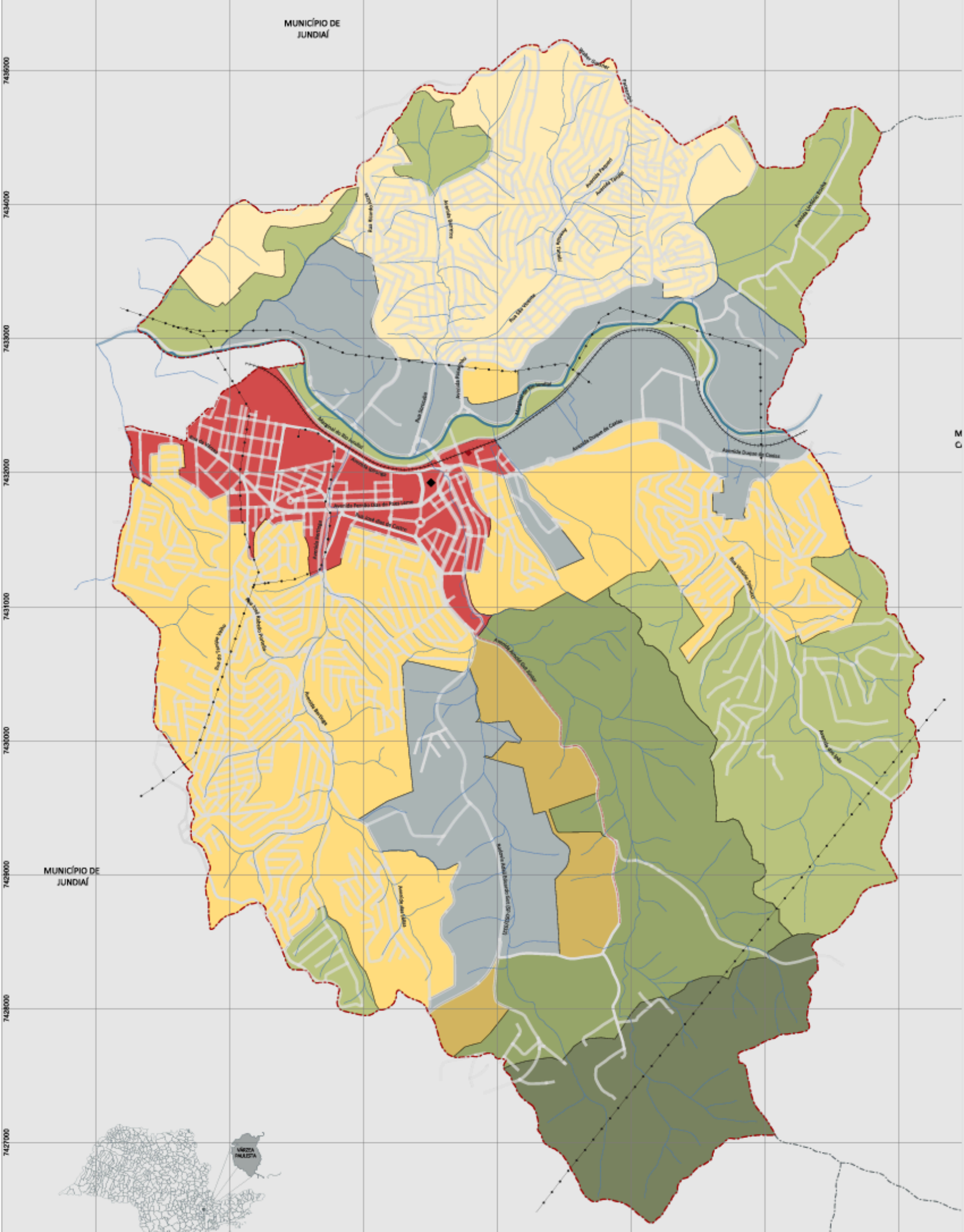
- DIVISA DO MUNICÍPIO (IGC)
- DIVISA DE MUNICÍPIOS VIZINHOS (IGC)
- LOGRADOUROS
- LINHAS DE ALTA TENSÃO
- FERROVIA (CPTM)
- ESTAÇÃO FERROVIÁRIA - CPTM (LINHA 7 - RUBI)
- PAÇO MUNICIPAL

HIDROGRAFIA (IGC)

- RIO JUNDIAÍ
- CÓRREGOS

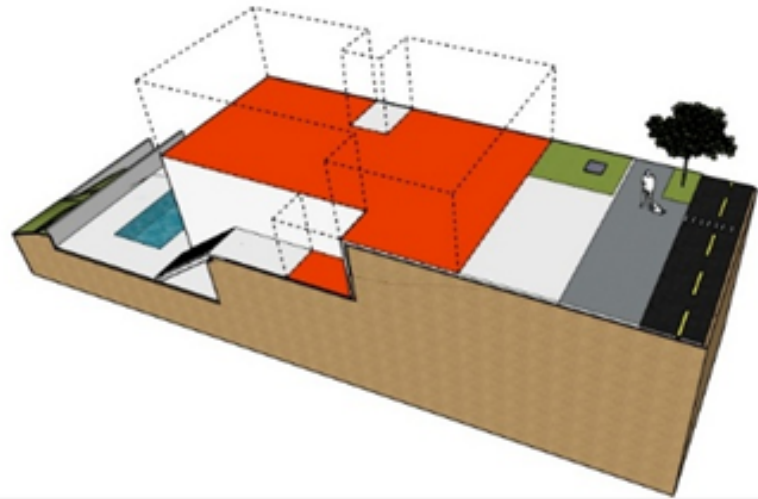
ZONEAMENTO

- ZONA CENTRAL - ZC
- ZONA INDUSTRIAL - ZI
- ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA - ZRU
- ZONA DE ESTRUTURAÇÃO - ZE
- ZONA RESIDENCIAL DE TRANSIÇÃO - ZRT
- ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA
- ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DO MURSA - ZCM
- ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA



06 Definições e ilustrações

Taxa de ocupação - TO



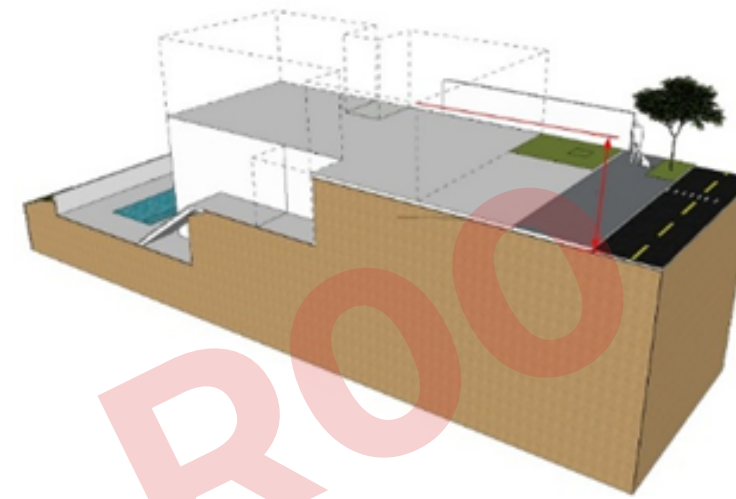
Taxa de Ocupação é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações, sobre o plano horizontal e a área do terreno onde se pretende edificar.

Fórmula: $TO = (ATP/AT) \times 100$

TO – Taxa de ocupação

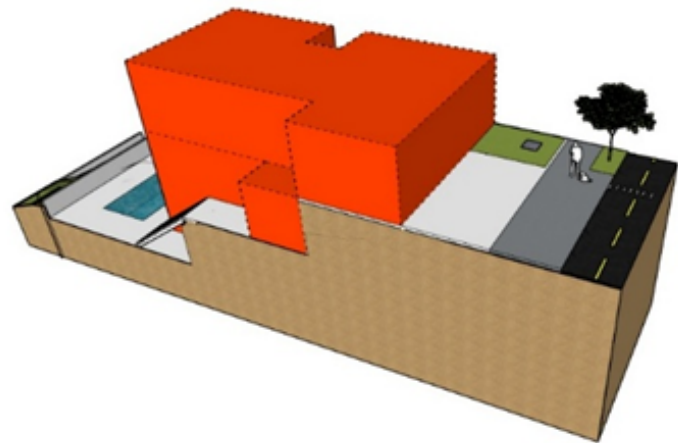
ATP – Área total de projeção da edificação

Gabarito máximo - Hmax.



Altura da edificação é a dimensão vertical máxima da edificação, quando medida de seu ponto mais alto no nível da laje do último pavimento da testada até o nível do terreno com a rua de acesso. A lei 354 estabeleceu gabarito máximo, ou seja, a altura máxima que a edificação pode ter.

Coeficiente de aproveitamento - CA



O coeficiente de aproveitamento é o índice que multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida. Os Coeficientes de Aproveitamento são determinados de acordo com cada zona de uso descrito no plano diretor.

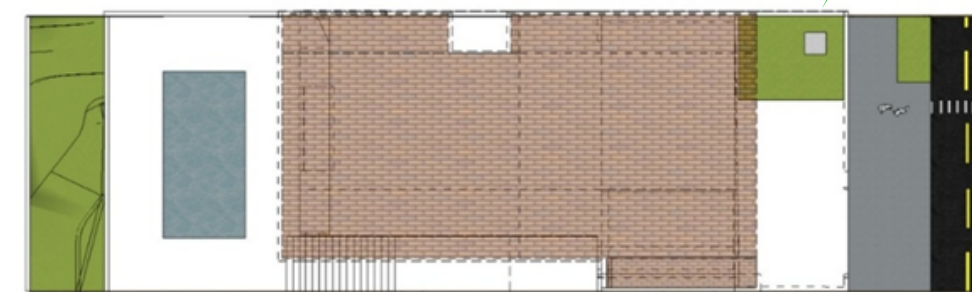
CA máx.: $AT \times CA$
Fórmula: $CA = AC/AT$

CA – Coeficiente de Aproveitamento

AC – Área construída

AT – Área do total do terreno

Taxa de permeabilidade - TP



Fique sabendo!

Você pode usar recursos para diminuir a Taxa de Permeabilidade, como por exemplo os reservatórios drenantes.

A taxa de permeabilidade é o percentual do lote que deve ser livre de edificações para permitir a infiltração da água do solo, prevenindo enchentes e contribuindo com fluidez do lençol freático.

Fórmula: $TP = (AP/AT) \times 100$

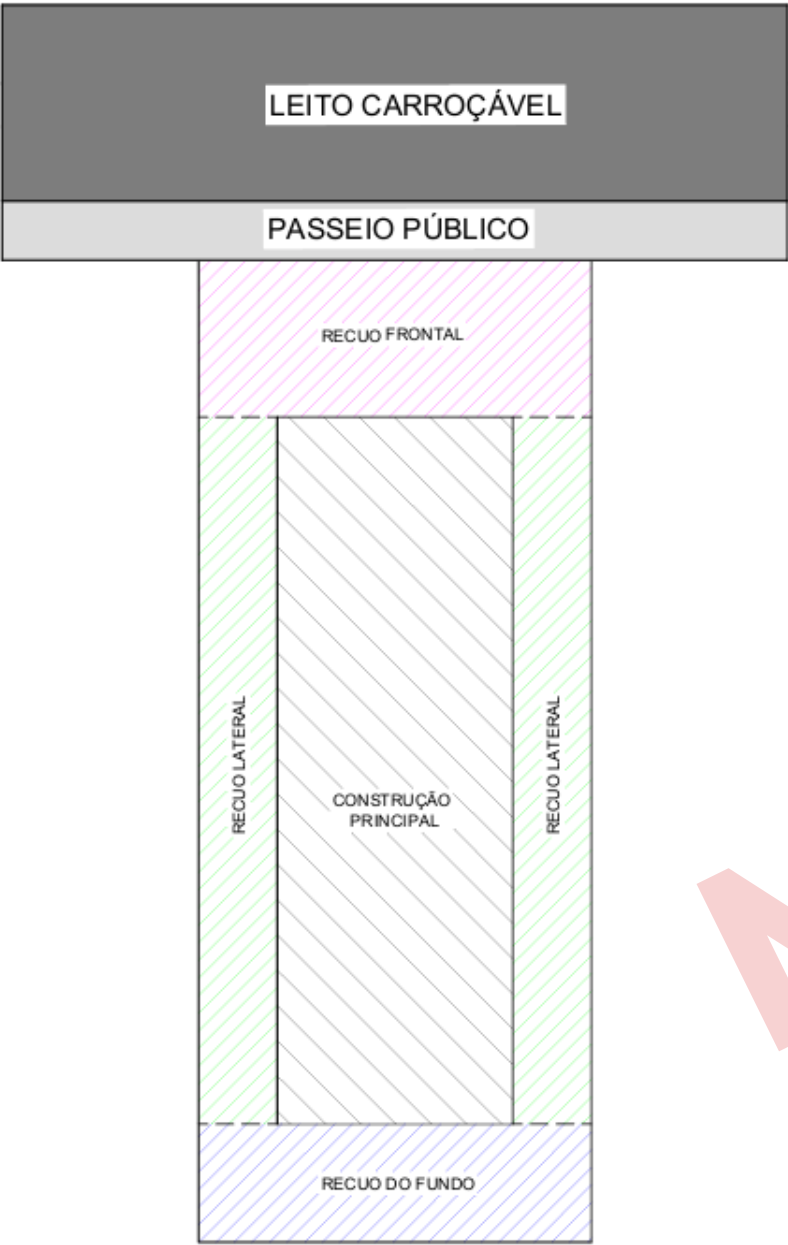
TO – Taxa de ocupação

AP – Área permeável

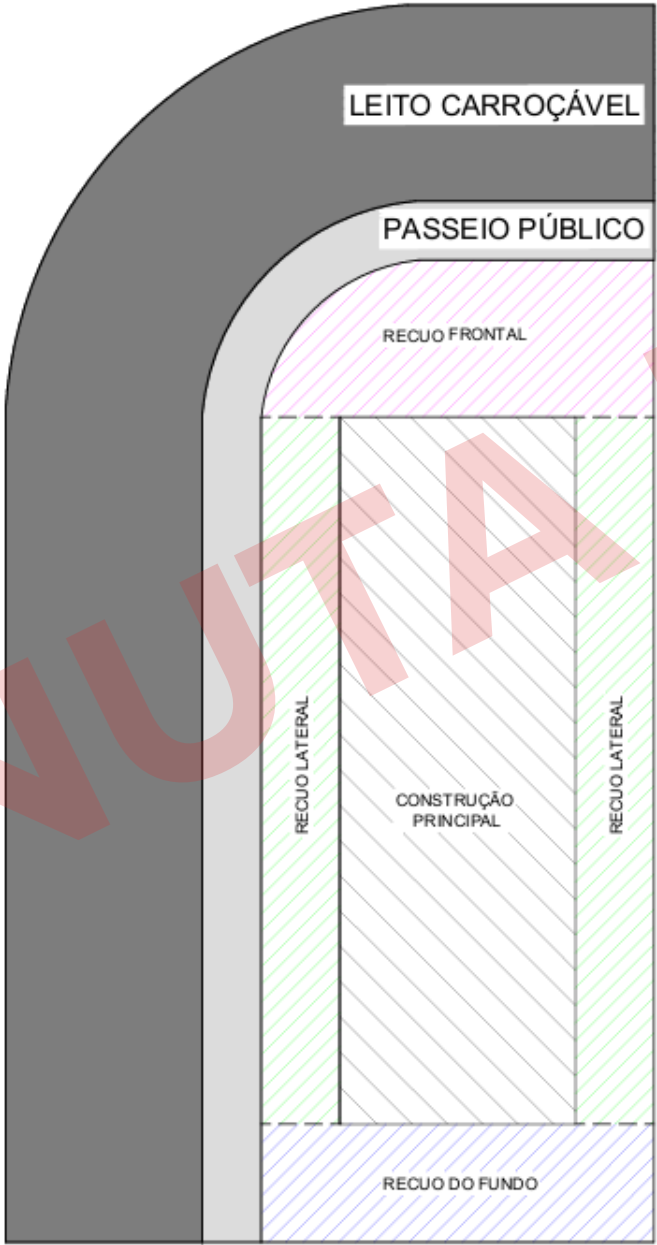
AT – Área do total do terreno

Definições e ilustrações

Orientação de Recuos



LOTE DE MEIO DE QUADRA



LOTE DE ESQUINA



Recuo do alinhamento é a distância mínima perpendicular entre o perímetro de divisa do lote até a edificação incluindo o subsolo e o alinhamento existente ou projetado. A Lei Complementar nº 354 de 18 de dezembro de 2024 e sua revisão a Lei Complementar nº 07/2025 estabelece esses recuos mínimos, ou seja, as distâncias mínimas de acordo a serem adotadas na elaboração do projeto conforme o zoneamento onde será implantada a edificação

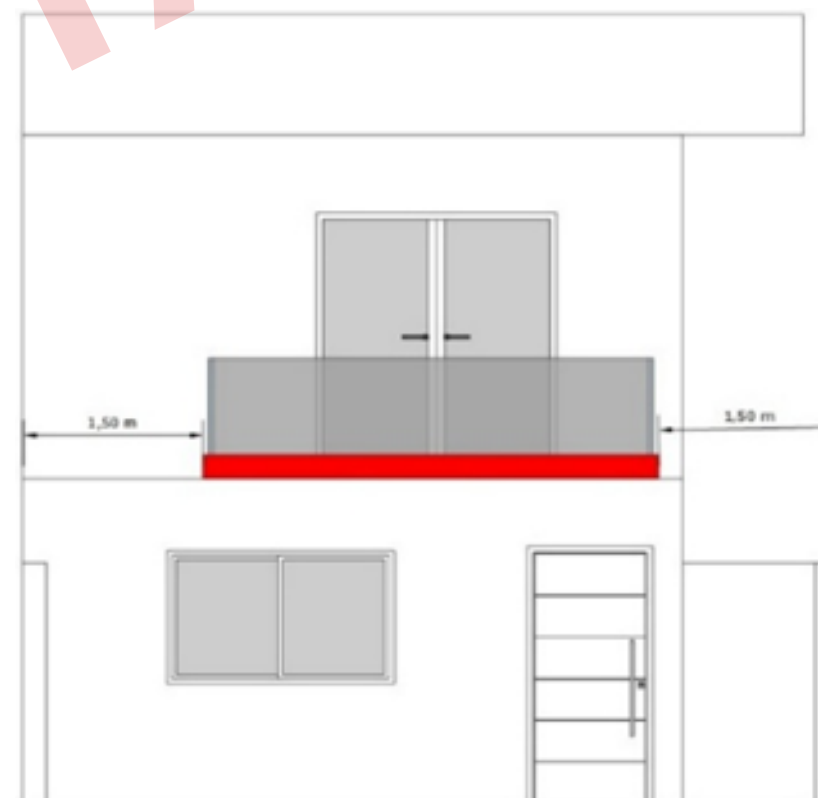
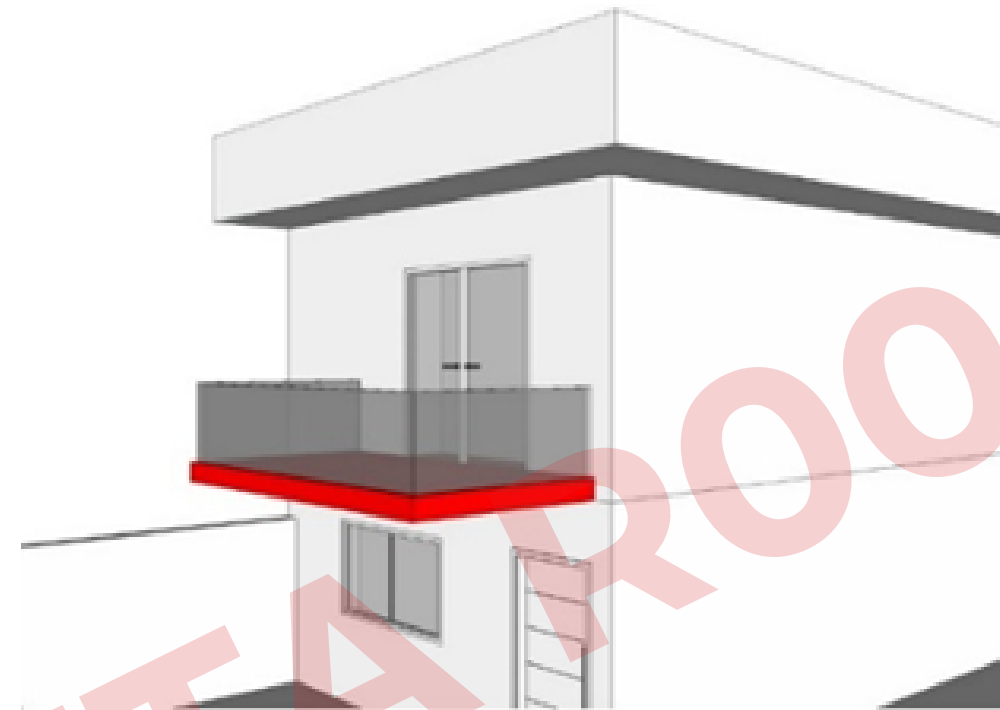
Definições e ilustrações

Exemplos de ocupação de recuos



Estruturas removíveis

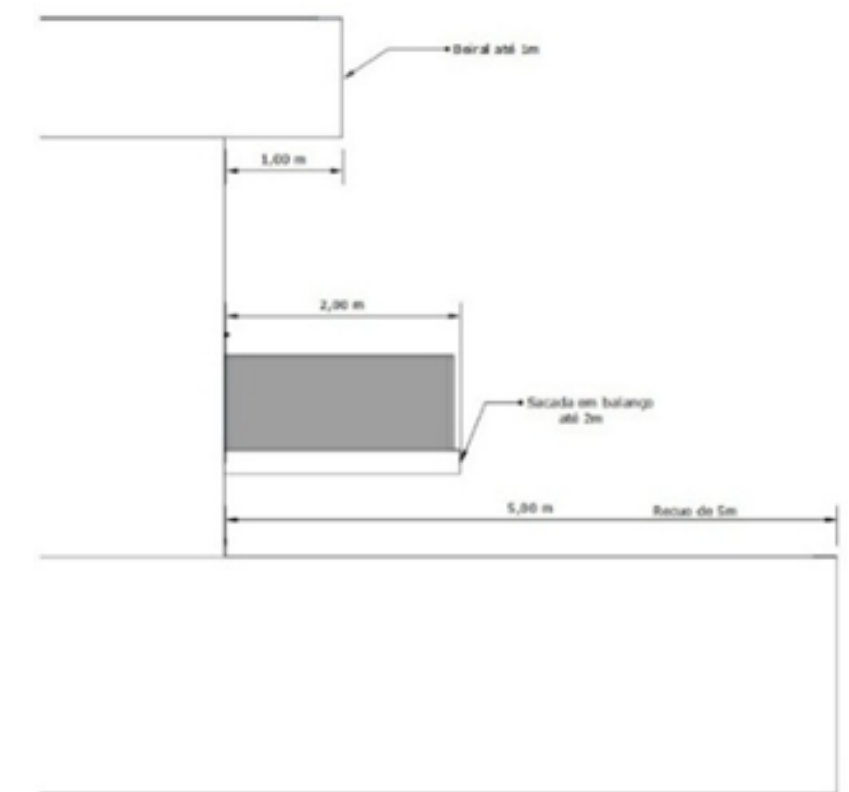
O recuo frontal não poderá receber qualquer tipo de construção, mas existem exceções dispostas pela Lei Complementar nº 354 de 18 de dezembro de 2024 e a Lei Complementar de nº 07 de 2025, que autorizam a sendo uma delas é a construção de garagens e abrigos de estrutura removível (madeiras ou estrutura metálica) em residências com largura máxima de 5,00 m (cinco metros) de uso da testada.



Sacadas

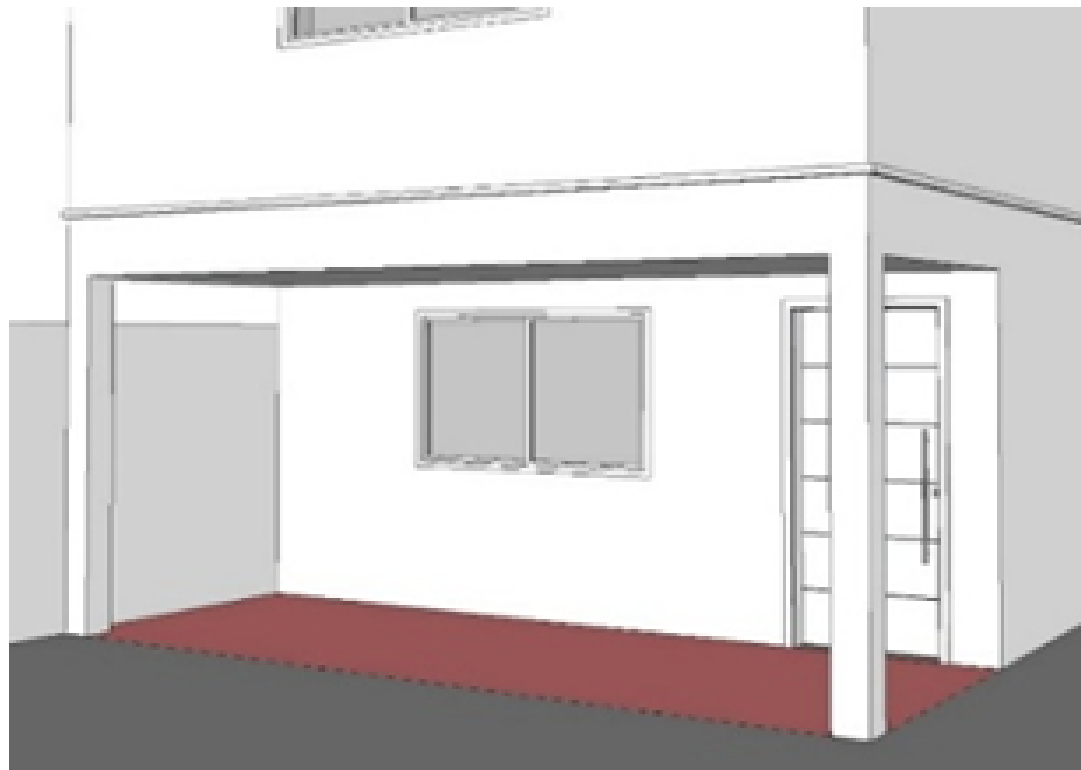
As sacadas poderão ocupar o alinhamento do recuo frontal quando construídas em balanço, e não poderão ultrapassar 2,00 (dois) metros do recuo frontal projetado.

As sacadas deverão respeitar a distância lateral de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) em cada lado.

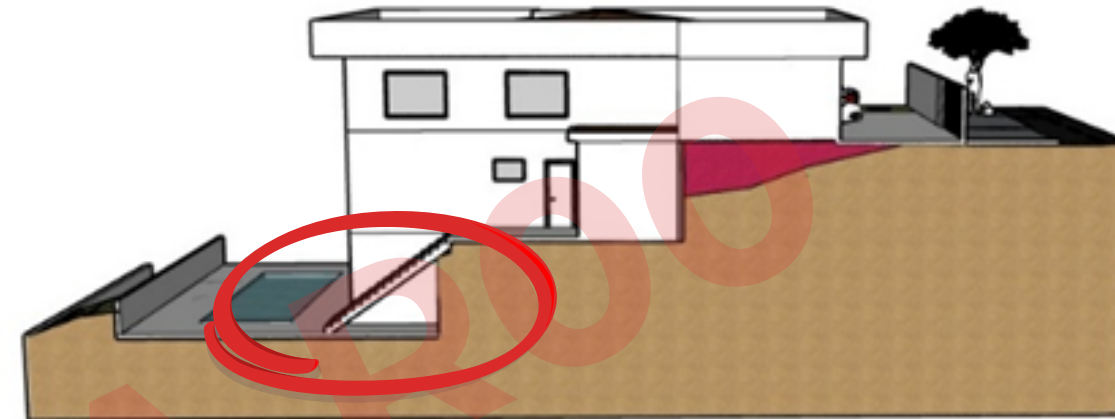


Definições e ilustrações

Outras definições



Caixão perdido



Área da edificação que não haverá uso e nem abertura em nenhuma das faces construtivas.

Varandas

Varanda é uma extensão da fachada, alinhada à estrutura do edifício e geralmente maior, enquanto sacada é uma projeção externa e suspensa da construção, frequentemente menor e sem seguir o alinhamento da parede.

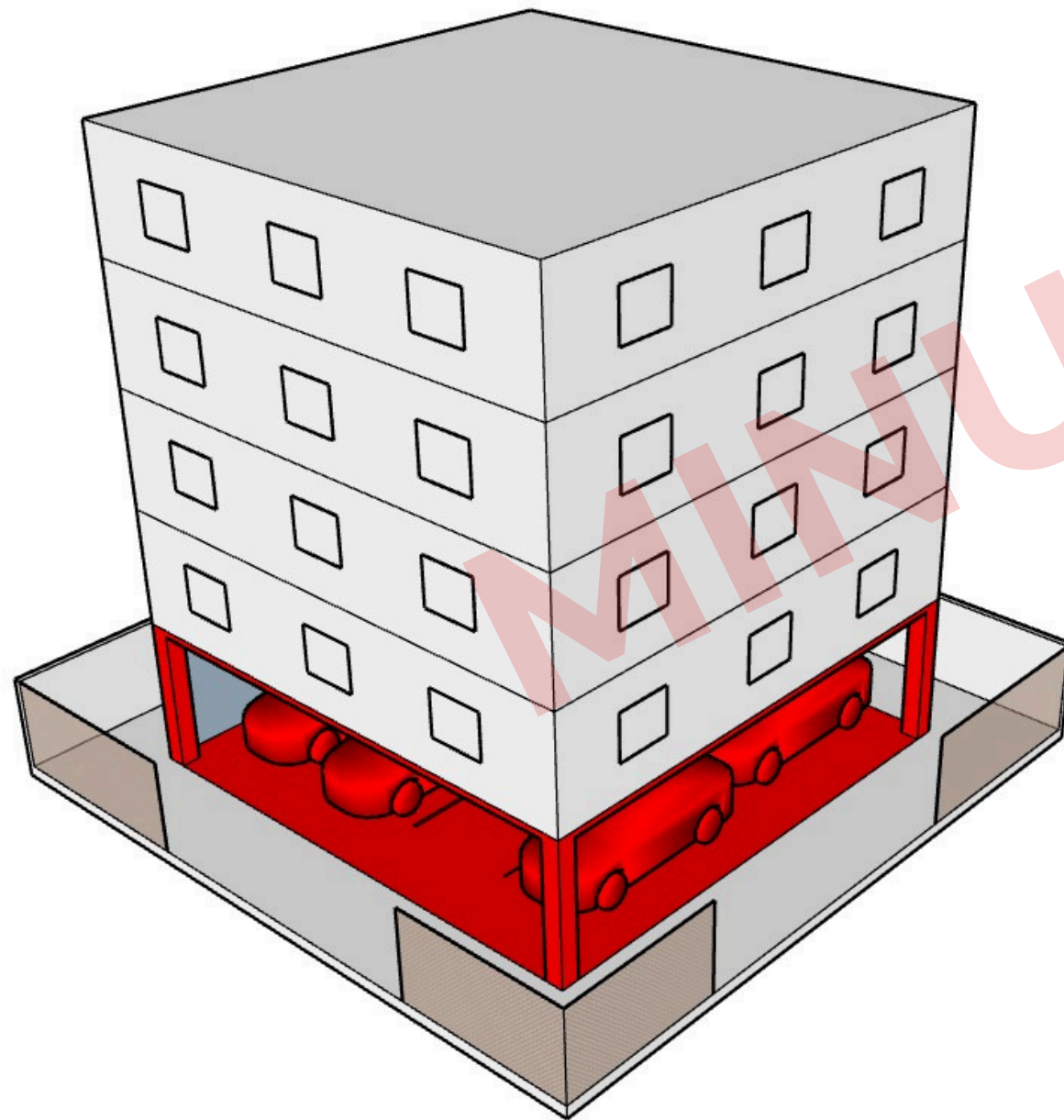
Fachada ativa



A fachada ativa consiste de uma interface entre edificação e via pública, com uso não residencial no térreo (ou pavimento de nível de passeio), e com acesso direto ao logradouro público. Deve haver permeabilidade visual e física para favorecer a relação com o espaço público, ou seja, vitrines, janelas, portas transparentes ou aberturas que conectem a edificação com a rua.

Definições e ilustrações

Pavimentos utilizados para estacionamentos



Não será contabilizado!


Os imóveis de uso não residencial que utilizarem pavimentos térreos, superiores ou subsolos destinados exclusivamente a garagens de veículos ficarão isentos de contabilização desses espaços no cálculo da taxa de ocupação.

Considerando o crescimento do Município, observam-se novos desafios relacionados à mobilidade urbana, dentre eles a ampliação da oferta de vagas de estacionamento que atendam adequadamente o acesso aos estabelecimentos comerciais e empresariais. A presente iniciativa busca promover alternativas que favoreçam a mobilidade urbana e contribuam para o desenvolvimento econômico local.

07 Sistema Geo Várzea Paulista



O Sistema GEO VÁRZEA PAULISTA é uma plataforma de geoprocessamento de informações do município e através dela, você consegue conferir através da ativação de camadas, o zoneamento e a hierarquia viária em que o seu imóvel está inserido, facilitando assim, o Processo de análise de Índices Urbanísticos que serão utilizados para realizar o seu projeto construtivo. O sistema está em constante atualização e em breve, será possível emitir Certidões para simples consulta.



**Prefeitura de
VÁRZEA PAULISTA**


Prefeitura Municipal Várzea Paulista

*Usuário

Insira seu usuário

*Senha

Insira sua senha



[Esqueceu sua senha?](#)

Próximo

Não possui uma conta na Geopixel?

Acesso público

Cadastrar



Visando uma melhor usabilidade para nossos usuários, este serviço ganhou uma nova versão.

08 Sistema Aprova Digital

O *sistema Aprova Digital*, será o novo modelo de análise e aprovação eletrônica de projetos construtivos pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação.

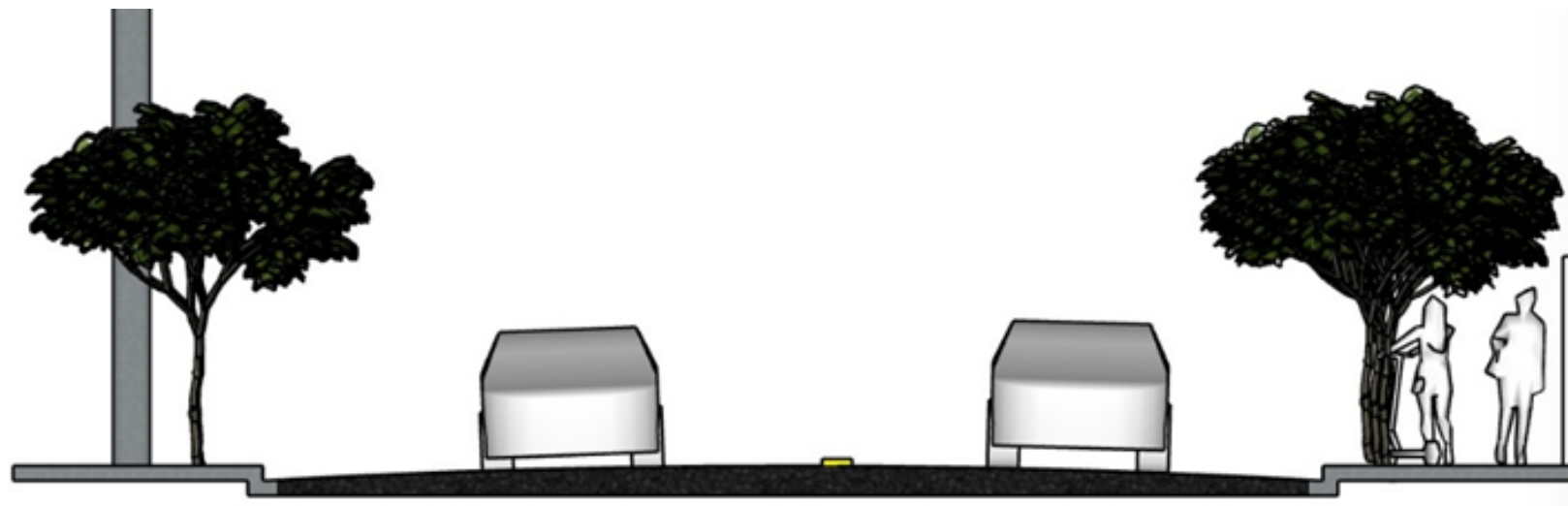
A aprovação digital representará um avanço significativo na modernização da gestão pública de Várzea Paulista, especialmente no processo de licenciamento e aprovação de projetos. A substituição de procedimentos físicos por fluxos eletrônicos reduzirá de forma expressiva os custos associados à emissão, impressão, cópia e armazenamento de documentos em papel, gerando economia tanto para a Administração Pública, quanto para os profissionais e interessados envolvidos nos processos.

Além da redução de custos operacionais, a aprovação digital contribui diretamente para a sustentabilidade ambiental. A diminuição do consumo de papel implica menor demanda por recursos naturais, como madeira e água, bem como a redução de resíduos sólidos e do impacto ambiental. Dessa forma, o sistema eletrônico alinha-se aos princípios do desenvolvimento sustentável e às boas práticas de responsabilidade ambiental.

Assim, a aprovação digital não se limita a uma inovação tecnológica, mas configura-se como uma ferramenta estratégica para a redução de custos, a promoção da sustentabilidade e o aprimoramento da qualidade e da eficiência dos serviços públicos.

09 Acessibilidade de calçadas

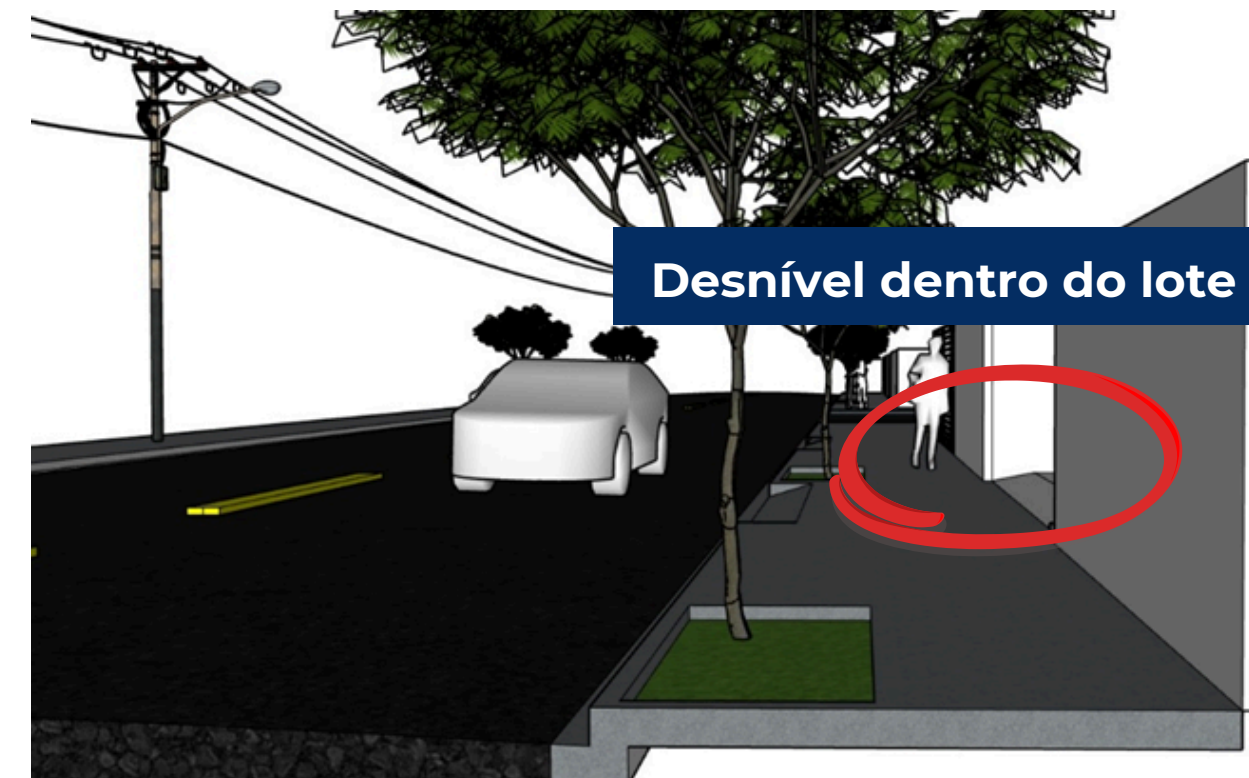
Acessibilidade e espaço árvore



Os passeios devem ser contínuos e sempre bem conservados, garantindo segurança, conforto e acessibilidade aos pedestres, além de manter a boa aparência urbana.

Nos novos loteamentos, a largura mínima da calçada deve ser de 2,50 m, com 1,20 m a 1,50 m destinados à faixa pavimentada para circulação de pedestres. Os postes devem estar fora dessa faixa pavimentada e a área remanescente deve receber cobertura vegetal.

O acesso entre a rua e as áreas internas do imóvel (como circulação e estacionamento) deve ser resolvido dentro do próprio lote, sem criar degraus ou desníveis na calçada.



10 Várzea Melhor - ODS

A Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação atua de forma contínua e integrada na elaboração e aprimoramento de processos alinhados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS da Organização das Nações Unidas - ONU, atuando de forma transversal junto às demais Unidades Gestoras na implementação de ações, diretrizes e políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano sustentável, à eficiência administrativa e à melhoria da qualidade de vida da população.

Essas ações visam assegurar o ordenamento territorial adequado, o desenvolvimento urbano equilibrado e a transparência na gestão, em consonância com as diretrizes nacionais e internacionais de planejamento urbano e habitação.

OBJETIVOS GLOBAIS para o Desenvolvimento Sustentável



MINUTA ROO

 **Urbanismo**

PUBLICAÇÃO

REVISÃO R00

PUBLICADO DIÁRIO OFICIAL EDIÇÃO XX/XXXX EM XX DE XXXXXX DE 2026
PUBLICAÇÃO

TEXTOS

EQUIPE DA COMISSÃO TÉCNICA DE URBANISMO - UGMUH

REVISÃO DE TEXTOS E DIAGRAMAÇÃO

CORPO TÉCNICO DA COMISSÃO TÉCNICA DE URBANISMO – UGMUH

ILUSTRAÇÃO

ESTER REGINA PEREIRA

PUBLICAÇÃO

XXXX DE 2026