

MINUTA

“Dispõe sobre período e diretrizes para regularização de edificações e desdobros de lotes consolidados, situados no Município de Várzea Paulista”.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A regularização de edificações e desdobros, consolidados até 31 de dezembro de 2024, que não possuam Alvará de aprovação ou estejam em desacordo com o projeto aprovado, poderão regularizar seus imóveis, respeitando os critérios definidos nesta Lei Complementar.

§1º Considera-se edificação consolidada aquela cuja execução da obra tenha atingido estágio construtivo mínimo caracterizado pela implantação da cobertura definitiva (telhado ou laje), independentemente da ocupação do imóvel, bem como da inexistência de revestimentos, instalações ou acabamentos.

§2º Considera-se desdobra consolidado aquele em que haja definição física das divisas, materializada por edificações cuja execução tenha alcançado estágio construtivo mínimo caracterizado pela implantação de cobertura definitiva (telhado ou laje), independentemente da ocupação dos imóveis e da existência de revestimentos, instalações ou acabamentos.

Art. 2º. Poderá ser comprovado a consolidação da edificação mediante a apresentação cumulativamente dos seguintes documentos:

- I.** Conta de energia elétrica ou água;
- II.** Levantamento aerofotogramétrico realizado antes da promulgação da presente Lei Complementar.

Art. 3º. Será permitido a regularização das seguintes tipologias de uso:

- I.** residencial unifamiliar;

- II.** residencial multifamiliar;
- III.** comercial, serviços e/ou industrial;
- IV.** templos religiosos;
- V.** misto;
- VI.** Institucional e ou não governamental.

Art. 4º. Não será permitida a regularização da edificação que a tipologia estiver em desacordo com a permissibilidade do zoneamento vigente, exceto construções ou edificações que se enquadrem na condição de desacordo com o projeto previamente aprovado.

Parágrafo único. Quando a tipologia de uso for permitida, e a divergência for no âmbito do porte construtivo da edificação poderá ser regularizada mediante a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV para comércio e serviços e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para indústrias.

Art. 5º. Fica estabelecido para os processos que usufruírem dos benefícios desta Legislação, os seguintes prazos:

- I.** A análise, e a tramitação interna do Processo de aprovação de projetos fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias para emissão de comunique-se;
- II.** A contar do primeiro dia útil subsequente à alteração do status do processo para comunique-se, o responsável técnico ou o proprietário terá o prazo de 90 (noventa) dias para consultar o Processo e promover o devido atendimento às exigências;
- III.** Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, sem o atendimento das exigências, o Processo será indeferido e arquivado. Uma vez indeferido, é responsabilidade do proprietário ou de seu procurador a abertura de um novo Processo de análise;

IV. A partir da aprovação os proprietários terão o prazo de 06 (seis) meses para a retirada do projeto aprovado, sob pena de caducidade da aprovação efetuada;

V. Fica estabelecido o prazo máximo de 12 (doze) meses para a realização de possíveis adequações necessárias indicadas pela equipe de fiscalização para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se). O não atendimento dentro do prazo estabelecido, acarretará o indeferimento e arquivamento do Processo de regularização e de Conclusão de Obra.

Art. 6º. O município realizará a emissão do Certificado de Numeração predial concomitantemente com o alvará de regularização, podendo ocorrer a alteração da numeração existente do imóvel.

Art. 7º. Deverá constar em projeto a destinação das águas pluviais e esgoto do lote.

Art. 8º. Quando o atendimento de solicitações, inclusive assinaturas ou atos correlatos, forem realizados por terceiros, este somente será admitido mediante a apresentação de Procuração simples outorgada pelo proprietário, devidamente datada, com indicação expressa da situação específica autorizada, prazo de validade definido e reconhecimento de firma simples em Cartório de todas as assinaturas constantes do documento.

CAPÍTULO II – DA DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA

Art. 9º. Os processos deverão conter, no mínimo os seguintes documentos:

- I.** Requerimento próprio assinado por todos os proprietários;
- II.** Comprovante de residência (Do proprietário);
- III.** Matrícula do imóvel (Emissão de até 90 dias);
- IV.** Capa da notificação de recibo do IPTU do ano vigente;

- V.** Certidão Negativa de Débitos do Imóvel;
- VI.** Fotocópia dos documentos pessoais de todos os proprietários(s);
- VII.** Procuração com firmas reconhecida em cartório (Quando aplicável);
- VIII.** Declaração de bota-fora (Quando aplicável);
- IX.** Projeto técnico, em conformidade com à tipologia e à natureza da solicitação apresentada;
- X.** Memorial descritivo;
- XI.** Laudo de estabilidade e habitabilidade;
- XII.** ART, RRT ou TRT de projeto, execução e laudo;
- XIII.** Certificado de Numeração predial (Quando aplicável);
- XIV.** Projeto de muro de arrimo (Quando aplicável);
- XV.** Comprovante de consolidação;
- XVI.** Certidão de Uso e Ocupação do Solo (Quando aplicável).

Art. 10º. Os documentos apresentados deverão observar os modelos padrões estabelecidos por meio de Ato Normativo.

Art. 11º. Poderão ser exigidos documentos complementares, em conformidade com a natureza e a tipologia do projeto, bem como em função da necessidade de informações adicionais para adequada análise e instrução do processo.

Art. 12º. O processo deverá ser devidamente instruído com Certidão atualizada do Registro de Imóveis, em nome do(s) respectivo(s) proprietário(s), e/ou instrumento público ou contrato de compra e venda apto a comprovar o vínculo dominial referente à propriedade do imóvel.

CAPÍTULO III – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES

Art. 13º. O Alvará de Regularização será emitido para as edificações que se enquadrem nos critérios a seguir:

- I.** Não avancem sobre o viário, passeio público, áreas públicas, bens públicos ou particulares, vielas, escadões, travessas, áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei - salvo se apresentada a devida autorização do órgão competente - ainda que seja área resultante de desdobros e outras áreas que não fazem parte da área do lote;
- II.** Poderão ser regularizadas as edificações e construções que a partir do pavimento superior avancem em até 80 cm (oitenta centímetros) sobre o passeio público;
- III.** Quando a área mínima destinada ao uso de garagem estiver em desacordo com área mínima especificada por Norma, poderá ser regularizada as edificações e construções que avancem saliência para adequação de garagens sobre o passeio público respeitado o limite máximo de 80 cm (oitenta centímetros), desde que não interfiram no uso do passeio pelos pedestres, respeitando a largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio livre;
- IV.** Não avancem sobre Áreas de Preservação Permanente – APP, áreas protegidas por legislações específicas no âmbito federal, estadual e/ou municipal, tais como represas, lagos, lagoas, rios, córregos e fundo de vale;
- V.** Não avancem sobre áreas destinadas para equipamentos urbanos, tais como faixas não edificáveis, áreas destinadas para escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, faixas de domínio de ferrovias, rodovias e linhas de transmissão de energia de alta tensão;

- VI.** Satisfacam às Normas técnicas relativas à acessibilidade de pessoas portadoras de necessidades especiais, em edificações de uso comercial, misto, serviço e/ou industrial;
- VII.** Satisfacam às Normas técnicas relativas habitabilidade mínima das edificações conforme disposto nesta Legislação Municipal;
- VIII.** Integrem loteamentos regularmente aprovado pelo Município;
- IX.** Serão aceitos os desníveis de passeio público existentes entre lotes, quando comprovada tecnicamente a impossibilidade de adequação de acessibilidade;
- X.** O acesso ao lote, no que tange aos passeios públicos existentes, deverão estar livres de rampas, degraus e/ou rebaixos na calçada ou que avancem sobre o leito carroçável, permitindo o trânsito de pedestres;
- XI.** Não possuam aberturas voltadas para o lote vizinho, situadas sobre a divisa do lote, incluindo janelas, portas e elementos similares;
- XII.** Uma vez constatada a inexistência de projeto aprovado, toda a área construída ou edificada computável, ainda que em desacordo com o projeto aprovado, deverá ser regularizada, não sendo permitida a regularização parcial;
- XIII.** Não estejam situadas em áreas de risco, ou em áreas já interditadas pela defesa civil.

§1º Uma vez constatada que as edificações e/ou construções estão em área de Área de Proteção Permanente - APP, o Processo será encaminhado para análise da Unidade Gestora Municipal de Meio Ambiente.

§2º Constatada a existência de aberturas de portas ou janelas implantadas sobre a divisa do lote, o Processo somente terá prosseguimento para análise regular após a vedação integral dessas aberturas por meio de fechamento em alvenaria.

Art. 14º. Estão dispensados o atendimento dos índices urbanísticos, tais como recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento, gabarito máximo e permeabilidade visual, desde que as edificações e construções atendam os requisitos mínimos de habitabilidade.

Parágrafo único. No caso de não atendimento da taxa de permeabilidade mínima, o proprietário poderá, quando possível, optar pela implantação de sistema equivalente para atendimento total taxa para abatimento da multa incidente.

Art. 15º. Para fins de análise e aprovação previstas nesta legislação, considera-se habitabilidade mínima aquela atendida pelas edificações consolidadas que observem as disposições mínimas estabelecidas no Código Sanitário do Estado de São Paulo, as quais deverão ser cumpridas cumulativamente, respeitados, no mínimo, os seguintes critérios:

- I.** As instalações sanitárias e compartimentos similares, por possuírem áreas molhadas tais como banheiros, cozinhas, áreas de serviço deverão possuir barra impermeável com altura mínima de 2,00 m, bem como ser revestidos com material liso, resistente, impermeável e lavável;
- II.** Deverão apresentar condições adequadas de iluminação e ventilação natural, de modo a assegurar a salubridade do ambiente e a evitar a proliferação de vetores, ficando estabelecido que todo compartimento deverá dispor, no mínimo, de uma abertura comunicando-o diretamente com o exterior;
- III.** Deverão atender às condições mínimas de segurança, salubridade e estabilidade, não oferecendo riscos à saúde ou à integridade física dos usuários, nem apresentando patologias construtivas, tais como infiltrações, trincas, fissuras, rachaduras ou exposição de armaduras às intempéries;
- IV.** Será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada dos compartimentos sanitários, desde que comprove a suficiência conforme a legislação vigente;

V. Os imóveis que tiverem ramais de abastecimento de água e coleta de esgoto e não tiverem conectados ao sistema público, deverão realizar a ligação antes da conclusão da regularização.

Art. 16º. A regularização de edificações destinadas aos usos comercial, de serviços e/ou industrial dependerá da devida regularização junto aos demais órgãos competentes, tais como Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros, CETESB, entre outros, cujos protocolos, licenças, certificados ou documentos, deverão integrar o processo de aprovação da respectiva regularização da edificação.

Art. 17º. As regularizações das edificações 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. 18º. Finalizado o processo de regularização as áreas construídas habitadas ou não, terão os lançamentos de suas áreas computáveis imediatamente corrigidas junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, sem prejuízo da obtenção posterior do certificado de conclusão de obra - “Habite-se” e recolhimento dos tributos devidos.

Art. 19º. 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.

Art. 20º. O responsável técnico pelo processo submetido a aprovação, 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 Unidade Gestora de Urbanismo e Habitação, conforme previsto na Legislação vigente.

Parágrafo único. O profissional responsável pelo projeto deverá possuir cadastro municipal ativo durante todo o processo de aprovação, a numeração do referido cadastro deverá ser apresentada em todos os documentos submetido a análise.

Art. 21º. Deverá ser realizada a implantação do ‘*espaço árvore*’, conforme disposto na Lei Complementar nº 312 de 08 de dezembro de 2021.

Parágrafo único. Nos casos em que for comprovado tecnicamente a inviabilidade de implantação do *espaço árvore*, o proprietário ou requerente, deverá realizar a doação para o município de uma muda conforme espécies arbóreas indicadas na referida Legislação.

CAPÍTULO IV – REGULARIZAÇÃO DE DESDOBROS

Art. 22º. Serão passíveis de aprovação os projetos de desdobros 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. Cada lote resultante deverá respeitar a área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros);
- II. Não estejam em áreas onde o parcelamento do solo foi regularizado por meio de Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S ou Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E;
- III. Será admitido o desdobra de lote parcialmente ocupado, desde que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos lotes resultantes estejam consolidados com edificações e/ou construções;
- IV. A regularização de desdobra de uma única Matrícula não poderá exceder a quantidade de 10 (dez) lotes resultantes;
- V. Não será permitido a realização de desdobros que resultem na abertura de vias ou que não tenham frente para via oficial;
- VI. Poderá ser realizado procedimentos técnicos tais como retificações ou anexações para fins de regularização de área, antes de realizar o desdobra, desde que os lotes resultantes respeitem os dispostos nesta Lei Complementar;

VII. Não será permitido o desdobra na Zona de Conservação Ambiental – ZCA, Zona de Conservação do Mursa – ZCM e Zona de Preservação Ambiental – ZPA.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, as edificações consolidadas, em conformidade com o disposto no art. 1º, § 1º, desta legislação, deverão ser regularizadas concomitantemente com o processo de desdobra.

CAPÍTULO VI – TAXAS E MULTAS

Art. 23º. Os projetos aprovados por meio desta legislação, acarretará ao proprietário e profissional o recolhimento das taxas, tarifas e impostos pertinentes, previstos na legislação tributária vigente, sendo o recolhimento realizado em conformidade com a tipologia do processo.

Parágrafo único. O imposto sobre serviços de qualquer natureza -ISSQN, será emitido ao final do processo de aprovação e poderá ser parcelado em até 10 (dez) parcelas iguais, respeitando o valor mínimo de R\$50,00 por parcela, conforme disposto no Código Tributário Municipal.

Art. 24º. Durante o período de vigência desta Lei Complementar, e mediante firmamento de Termo próprio de denúncia espontânea, as infrações previstas ficam sujeitas às seguintes penalidades:

- I. A execução de edificação ou demolição sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Várzea Paulista acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a 1/20 Unidade Fiscal do Município – UFM por metro quadrado de área construída, acrescida, alterada ou diminuída;
- II. A execução de desdobra já consolidados sem prévia Licença da Prefeitura Municipal de Várzea Paulista, acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a 1/16 Unidade Fiscal do Município – UFM por metro quadrado do lote;

III. O não atendimento a taxa mínima de permeabilidade acarretará a aplicação de penalidade de multa, equivalente a 1/10 Unidade Fiscal do Município – UFM por metro quadrado de área permeável não atendida conforme Lei Complementar nº 354 de 18 de dezembro de 2024.

Art. 25º. As taxas de licenças para execução de obras e serviços conforme o disposto na Tabela XIV do Código Tributário Municipal, serão cobradas no início de cada etapa de análise, e poderá ser parcelada em até 10 (dez) vezes iguais, respeitando o valor mínimo de R\$50,00 por parcela.

Art. 26º. As taxas e multas provenientes da regularização da edificação, construção e/ ou desdobro, poderão ser revistas no decorrer da aprovação.

Parágrafo Único. Uma vez que comprovada a existência de área a maior que a informada no ato de abertura do referido protocolo, será gerada uma nova guia ao fim do processo de aprovação para complementar o recolhimento da referida multa e taxa, que está em desacordo com o montante devido.

Art. 27º. As multas provenientes da regularização da edificação e/ou desdobro, serão emitidas no início da análise do referido processo e poderá ser parcelado em até 10 (dez) vezes iguais, respeitando o valor mínimo de R\$50,00 por parcela.

Art. 28º. As multas arrecadas por meio desta legislação serão encaminhadas ao fundo municipal de planejamento urbano – FMDU.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29º. Os casos omissos serão decididos pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação, em observância à legislação vigente, ou àquela que venha a substitui-la, podendo ser objeto de regulamentação, complementação ou alteração por meio de Ato Normativo específico, validados por meio de Publicação no Diário Oficial do Município.

Art. 30º. As despesas decorrentes da implementação desta lei complementar correrão por conta de dotação orçamentaria específica;

Art. 31º. Entra em vigor na data de sua publicação vigorando por 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.