



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício GAB nº. 027/2025 – DZ

Várzea Paulista, 06 de agosto de 2025.

Ao Exmo. Sr.  
**ELISEU NOTÁRIO ALVES**  
Presidente da Câmara Municipal de Várzea Paulista.

Exmo. Senhor Presidente,

Servimo-nos do presente para encaminhar ao crivo desse Egrégio Legislativo Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar, que “*Altera dispositivos da Lei Complementar nº 354/2024, que dispõe sobre parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Várzea Paulista/SP, e dá outras providências*”, para devida instrução e apreciação pela edilidade.

Certos de poder contar com a costumeira colaboração, desde já agradecemos as providências necessárias ao trâmite da matéria.

Atenciosamente,

RODOLFO WILSON  
RODRIGUES  
BRAGA:08100670803  
Rodolfo Wilson Rodrigues Braga

Assinado de forma digital por  
RODOLFO WILSON RODRIGUES  
BRAGA:08100670803  
Dados: 2025.08.08 16:56:06 -03'00'

Prefeito de Várzea Paulista



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Nº 07 /2025

Submetemos ao crivo da Edilidade à apreciação do presente projeto de lei complementar que “*Altera dispositivos da Lei Complementar nº 354/2024, que dispõe sobre parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Várzea Paulista/SP, e dá outras providências*”.

A presente proposta de revisão pontual da Lei de Uso e Ocupação do Solo justifica-se pela necessidade de correção de inconsistências técnicas, erros materiais e dispositivos ambíguos que comprometem a correta interpretação e aplicação da Norma. O objetivo é ajustar aspectos importantes para a melhoria da aplicação da legislação, promovendo atualizações necessárias para a correta aplicação.

Primeiramente é importante informar que a Lei de uso e ocupação do solo é um instrumento do Plano Diretor Municipal, Lei Nº 353/2024 e tem por objetivo organizar o território, de modo que a ocupação promova a qualidade de vida da população, a sustentabilidade do meio ambiente e que seja economicamente viável, sem comprometer as necessidades das gerações futuras.

Para isso, a presente Lei, dispõe de procedimentos administrativos, técnicos e legais que disciplinam o macrozoneamento, o zoneamento, o parcelamento do solo, o sistema viário, a ocupação do solo, as condições de permissibilidade, o uso conforme suas classificações, da regularização fundiária e de assuntos correlatos.

Após 16 anos atuando com a mesma legislação, a Lei Complementar Nº 168/2006 foi revogada e o município passou a ser disciplinado pela presente Lei, mudança inerente aos procedimentos da administração pública, da legislação que disciplina os municípios e do planejamento urbano. Durante a aplicação da nova legislação, foram identificados erros de digitação, referências cruzadas incorretas entre artigos e equívocos nos parâmetros urbanísticos.

Portanto, a correção dos dispositivos problemáticos, permitirá maior agilidade e precisão na análise de processos de licenciamento, regularização e aprovação de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

### ESTADO DE SÃO PAULO

projetos, evitando retrabalho, indeferimentos indevidos e questionamentos jurídicos que sobrecarregam a administração pública.

Face ao exposto, conto com o unânime apoio dos ilustres Parlamentares para aprovação da matéria.

Várzea Paulista, 06 de agosto de 2025.

RODOLFO WILSON  
RODRIGUES  
BRAGA:0810067080  
3 Rodolfo Wilson Rodrigues Braga

Assinado de forma digital por  
RODOLFO WILSON  
RODRIGUES  
BRAGA:08100670803  
Dados: 2025.08.08 16:56:29  
-03'00"

Prefeito de Várzea Paulista



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### PROJETO DE LEI Nº 2025

*“Altera dispositivos da Lei Complementar nº 354, de 18 de dezembro de 2024, que dispõe sobre parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Várzea Paulista/SP, e dá outras providências”.*

**Art. 1º** A Lei Complementar nº 354, de 18 de dezembro de 2.024, que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Várzea Paulista/SP, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**“Art. 6º .....**

*§ 1º O Zoneamento definido nos artigos 5º e 6º encontra-se indicado no Mapa 1 e Mapa 3 do Anexo I, que faz parte integrante desta Lei, inclusive as áreas que constituem a Zonas de Regularização Fundiária e Especial de Interesse Social.*

.....

**Art. 9º .....**

*§ 8º O acesso aos empreendimentos com frente exclusiva para rodovias, deverá ser regulamentado através de Diretrizes expedidas pela Concessionária dentro da faixa de domínio, acrescida de faixa não edificante de 5 metros.*

.....

**Art. 12. ....**

*II - Glebas: aquelas com área superior a 5.001 m<sup>2</sup> (cinco mil e um metros quadrados) que não tenham sido onerados com a destinação de áreas para uso institucional e áreas livres de uso público para sistemas de lazer ou função ambiental.*

**§ 1º.....**

*§ 2º O desenvolvimento de projetos para a ocupação e utilização de gleba com área superior a 5.001 m<sup>2</sup> (cinco mil e um metros quadrados), deve ser precedida da solicitação de diretrizes dirigida à Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação - UGMUH.*

**Art. 14. ....**

*I – Requerimento com identificação do interessado e informação completa da situação pretendida, assinado por todos os proprietários ou de seu(s) representante(s) legal, mediante apresentação de*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

Procuração devidamente identificada e com as assinaturas autenticadas em Oficial de Registro;

.....  
**VI – Documentos pessoais de todos os proprietários ou de seu(s) representante(s) legal;**

**VII – Certidão Negativa de Débitos relacionados ao imóvel;**

**VIII – Cópia do carnê do IPTU do ano vigente.**

**Art. 17.** .....

.....  
**VII - HIS: Habitação de Interesse Social, conforme definida na legislação federal aplicável, inserida em qualquer dos incisos acima.**

**§ 1º Considera-se habitação horizontal aquela com altura de até 10 m (dez metros), com até 2 pavimentos em qualquer zona de uso.**

**Art. 21.** .....

.....  
**§ 1º Nos imóveis localizados nas ZEIS e ZERF com acesso por servidão de passagem, serão permitidos os usos previstos para as vias locais.**

.....  
**§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplica às vias que dividem as macrozonas. Nesses casos, os índices urbanísticos serão aplicados dentro do zoneamento em que o lote fizer frente oficial.**

.....  
**§ 6º Na Zona Residencial de Transição serão admitidos apenas os usos permitidos na Zona de Conservação Ambiental do Mursa.**

**Art. 22.** .....

.....  
**§ 3º Para a realização da análise técnica a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação poderá exigir do requerente a apresentação de um Relatório de Impacto de Vizinhança, elaborado por responsável técnico, contendo no mínimo as seguintes informações: descrição da atividade detalhada, da operação realizada no estabelecimento, conforme CNAE pretendido, qualificação do(s) interessado(s) e do empreendimento, detalhe da localização e implantação, descrição da atividade pretendida, número de funcionários e usuários, locais de acesso, fluxo, quantidade e tipo de veículos necessários para operação e de clientes, descrição dos impactos causados à vizinhança (trânsito, sonoro, visual, ambiental), resíduos gerados e demais informações pertinentes à atividade e uso.**

**Art. 27** .....



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 1º** O enquadramento inicial das atividades a partir do CNAE poderá ser revisto mediante solicitação justificada do requerente, com a descrição detalhada da atividade pretendida, que será analisada pela equipe técnica da Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação considerando o grau de incomodidade causado à vizinhança.”

**§ 2º** Caso o Município constate a mudança da atividade liberada previamente com a modalidade ‘permitida’ ou ‘tolerável’, e não constate pedido de revisão por parte do requerente conforme disposto no Parágrafo único anterior a Certidão de Uso e Ocupação poderá ser anulada.

**Art. 29.** .....

.....  
**§ 3º** Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS serão adotados parâmetros específicos em cada projeto de regularização fundiária REURB de acordo com as condições de ocupação de cada local.

**§ 4º** Nos empreendimentos destinados à realocação de famílias residentes nas ZEIS, conforme definido no parágrafo 3º, serão adotados parâmetros específicos definidos em cada projeto e limitando a altura da edificação a 21 metros, quando o gabarito máximo admitido for inferior.

**Art. 30.** .....

### QUADRO 3 - COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

Zona de Uso do Solo	Classificação da Via		
	Local	Coletora	Arterial
Preservação Ambiental - ZPA	CA <sub>min</sub>	0	0
	CA <sub>bas</sub>	0,10	0,10
	CA <sub>max</sub>	0,10	0,10
Conservação Ambiental do Mursa- ZCM	CA <sub>min</sub>	0,05	0,05
	CA <sub>bas</sub>	0,25	0,25
	CA <sub>max</sub>	0,50	0,50
Conservação Ambiental - ZCA	CA <sub>min</sub>	0,10	0,10
	CA <sub>bas</sub>	0,70	0,70
	CA <sub>max</sub>	1,00	1,50
Residencial de Transição - ZRT	CA <sub>min</sub>	0,10	0,10
	CA <sub>bas</sub>	1,00	1,00
	CA <sub>max</sub>	1,20	1,20
Central – ZC	CA <sub>min</sub>	0,50	0,50
	CA <sub>bas</sub>	1,50	3,00
	CA <sub>max</sub>	2,00	3,50
Requalificação Urbana – ZRU	CA <sub>min</sub>	0,10	0,10
	CA <sub>bas</sub>	2,00	2,25
	CA <sub>max</sub>	2,25	2,50



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO

Estruturação – ZE	CA <sub>min</sub>	0,10	0,10	0,10
	CA <sub>bas</sub>	2,00	2,25	2,50
	CA <sub>max</sub>	2,25	2,50	4,00
Industrial - ZI	CA <sub>min</sub>	0,10	0,10	0,10
	CA <sub>bas</sub>	2,00	2,00	2,00
	CA <sub>max</sub>	3,00	4,00	5,00

*Parágrafo único.* Os coeficientes de aproveitamento máximo deverão atender o disposto nos capítulos VII e VIII da Lei Complementar Municipal N°353/2024.

*Art. 31.* .....

### QUADRO 4 - TAXAS DE OCUPAÇÃO MÁXIMA E DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DE TERRENOS COM ÁREA IGUAL OU SUPERIOR À DO LOTE MÍNIMO

Zona de Uso do Solo	Ocupação Máx. (%)	Permeabilidade Mínima (%)
Preservação Ambiental - ZPA	10%	80%
Conservação Ambiental do Mursa - ZCM	25%	70%
Conservação Ambiental - ZCA	35%	60%
Residencial de Transição - ZRT	65%	30%
Central – ZC	75%	20%
Requalificação Urbana – ZRU	75%	20%
Estruturação – ZE	75%	20%
Industrial – ZI	75%	20%

*Art. 32.* .....

*V - Lixeiras de até 16 m<sup>2</sup> (dezesseis metros quadrados); VI - Portarias, guaritas e coberturas para circulação inferiores a 16 m<sup>2</sup> (dezesseis metros quadrados), exceto aquelas situadas em Zona Industrial, que poderão ocupar até 10% da área total do lote.*

*Art. 33.* .....

*§ 1º Nos projetos de reforma e ampliação em imóveis com área de terreno de até 175 m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados), poderá ser adotado o sistema equivalente de até 100% (cem por cento) do valor especificado para a zona de uso do solo*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO

**§ 2º** No caso previsto no inciso IV do parágrafo primeiro deste artigo, as especificações e a área para a construção do jardim de chuva serão definidas pela Unidade Municipal de Urbanismo e Habitação.

### **Art. 34.** .....

**I - Nos usos habitacionais:** desde que observadas a cota máxima de garagem coberta com estrutura removível para 02 (dois) veículos por unidade habitacional com área construída superior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**II - Nos usos de comércio e serviços e indústria:** As áreas cobertas destinadas para vagas de estacionamento incluindo vagas especiais, vagas destinadas motocicletas, vagas para carga e descarga, vagas de bicicleta, respeitando os recuos e taxa de ocupação previstos nesta Lei.

**III - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;**

**IV - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro);**

**V - a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial;**

**VI - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada testada, destinada a usos não residenciais, até o limite de:**

- a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote na Zona Central;**
- b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;**

**VII -** As áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada testada e com fruição pública, destinadas a teatros, cinemas, galerias de artes e museus e centros culturais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote.

**VIII -** coberturas de postos de abastecimento de combustíveis com pé direito igual ou superior a 4,50 metros.

### **Art. 35.** .....

**§ 1º** Os recuos frontais, laterais e de fundos são determinados em função da localização do lote, conforme exposto no Quadro 6, a seguir:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

### QUADRO 6 – RECUOS MÍNIMOS DAS EDIFICAÇÕES

Zona de Uso do Solo	Recuos mínimos (m)			
	Frontal	Lateral		Fundo
		Soma	1 lado	
Preservação Ambiental-ZPA	10,00	10,00	5,00	10,00
Conservação Ambiental do Mursa-ZCM	8,00	8,00	3,00	8,00
Conservação Ambiental-ZCA	6,00	5,00	2,50	5,00
Residencial de Transição-ZRT	5,00	3,00	1,50	3,00
Central-ZC	4,00	2,00	2,00	2,00
Requalificação Urbana-ZRU	4,00	2,00	2,00	2,00
Estruturação-ZE	4,00	2,00	2,00	2,00
Industrial-ZI	6,00	5,00	2,50	0,00

§ 8º Nos lotes industriais, situados na Zona Industrial-ZI, com largura igual e inferior a 30,00 (trinta) metros, será dispensado o recuo lateral de ambos os lados, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;

§ 9º Para os lotes com testada inferior e igual a 7,00 metros, ficam dispensados os recuos laterais obrigatórios, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;

§ 10. Para os lotes com testada superior a 7,00 e igual e inferior 10,00 metros, de uso não residencial, ficam dispensados os recuos laterais obrigatórios, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;

§ 11. Para os lotes com testada superior a 7,00 e igual e inferior a 10,00 metros, o recuo lateral mínimo poderá ser reduzido a 1,50 metro, aplicado em um lado, desde que apresentado o quadro de iluminação e ventilação;

§ 12. Para as construções, acima de 10 metros de altura, deverá ser adotada a fórmula H/6 para definição da dimensão do recuo mínimo lateral;

§ 13. Deverá ser respeitado o recuo frontal obrigatório para as construções não residenciais que utilizarem o térreo para vagas de garagem.

Art. 36. ....

§ 4º Para efeito de atendimento ao disposto no parágrafo 3º deste artigo será admitido o escalonamento da edificação de tal forma que seja obedecido o limite de altura em cada pavimento da edificação.

§ 5º Nos lotes de esquina ou com mais de uma frente o recuo para a via de menor importância poderá ser reduzido a 50% daquele determinado pelo Quadro 6, que dispõe sobre os recuos obrigatórios, nesta Lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA

## ESTADO DE SÃO PAULO

§ 6º A altura máxima das edificações nos imóveis com frente para vias arteriais da Zona de Estruturação-ZE poderá ser ampliada mediante a redução da taxa de ocupação, de acordo com a seguinte fórmula:

I -  $H_{max} = H_n + (T_{Omax} - T_{Op})/2$ , onde:

II -  $H_{max}$  = altura ampliada, limitada a 45 metros;

III -  $H_n$  = Altura prevista no Quadro 7;

IV -  $T_{Omax}$  = taxa de ocupação prevista no Quadro 3 do art. 30, expressa em percentual (%);

V -  $T_{Op}$  = taxa de ocupação utilizada no projeto, expressa em percentual (%).

*Art. 37.* .....

*Parágrafo único.* Nas glebas as quotas mínimas por lote serão as indicadas no Quadro 8 e no parágrafo 1º deste artigo acrescidas de 50%.

*Art. 38.* .....

### **QUADRO 9 – VAGAS PARA VEÍCULOS**

<i>Categoria de Uso / por unidade</i>	<i>Vagas de Estacionamento</i>
Habitacional até 70 m <sup>2</sup>	1 por unidade
Habitacional superior a 71 m <sup>2</sup>	2 por unidade
Comércio e Serviço de pequeno porte	-
Comércio e Serviço de médio ou grande porte	1 vaga/50 m <sup>2</sup> de área construída
Depósitos e Centros Logísticos	1/50 m <sup>2</sup> de área administrativa + 1/500 m <sup>2</sup> de galpão
Indústrias	1/50 m <sup>2</sup> de área administrativa + 1/250 m <sup>2</sup> de área fabril

*Art. 58.* .....

§ 2º Será admitido o desdobro de lotes vinculados a regularização das edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta Lei, independentemente do atendimento aos índices construtivos das edificações vinculadas, respeitando critérios de invasão de passeio público, salubridade e estabilidade da edificação. As edificações deverão ser regularizadas junto ao Processo de desdobro.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO

*Art. 92.* Os documentos oficiais emitidos pela Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação terão os seguintes prazos de validade a partir da data de emissão:

DOCUMENTO	VALIDADE
Certidão de uso do solo	mudança da Lei
Diretriz Urbanística e Diretriz Viária	1 ano
Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito	2 anos
Projeto de parcelamento aprovado, sem início da execução	2 anos
Alvará de execução, sem início de obra	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, sem início da execução	2 anos
Projeto de terraplanagem	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, com execução não concluída	10 anos
Projeto de parcelamento aprovado, com execução não concluída	10 anos

**Art. 95.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementares nº 168, de 30 de outubro de 2.006, nº 169, de 30 de outubro de 2.006, nº 175, de 18 de maio de 2.007, nº 266, de 18 de julho de 2.016 e nº 294, de 15 de julho de 2.019.

**Art. 2º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA, aos seis dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.

RODOLFO WILSON  
RODRIGUES  
BRAGA:08100670803

Assinado de forma digital por  
RODOLFO WILSON RODRIGUES  
BRAGA:08100670803  
Dados: 2025.08.08 16:57:03  
-03'00'

Rodolfo Wilson Rodrigues Braga  
Prefeito de Várzea Paulista