



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



EMENDAS MODIFICATIVAS Nº 01 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07/2025

“Modifica o Art. 14, incisos I, VI e VII; Art. 22, §3º; Art. 27, §2º; Art. 33, §4º; Art. 35, §§§§8º, 9º, 10 e 11; e Art. 58, §2º; do Projeto de Lei Complementar nº 07/2025, que 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”.

Modifique-se os “inciso I” e “inciso VI” do Art. 14, os quais passarão a contar com a seguinte redação:

“I- Requerimento com identificação do interessado e informação completa da situação pretendida, assinado por pelo menos um proprietário ou seu representante legal, mediante a procuração particular identificada e com as assinaturas autenticadas em Oficial de Registro”

(...)

VI- Documentos pessoais de pelo menos um proprietário ou seu(s) representante(s) legal(is). ”

Suprime-se o inciso VII do Art. 14:

“~~VII – Certidão Negativa de Débitos relacionados ao imóvel.”~~

Modifique-se o §3º do Art. 22, o qual passará a contar com a seguinte redação:

“Para a realização da análise técnica a Unidade Gestora Municipal de Urbanismo e Habitação poderá exigir do requerente a apresentação de um laudo, quando a atividade for de baixo impacto; Relatório de Impacto de Vizinhança quando a



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



atividade for de médio impacto; e, o Estudo de Impacto de Vizinhança quando a atividade for de alto impacto.”

Suprime-se o §2º do Art. 27, passando a contar com parágrafo único, o qual ficará com a seguinte redação:

“Art. 27.....

Parágrafo único. 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.”

Adicione-se o §4º ao Art. 33, com a seguinte redação:

“§4º Para as novas edificações é obrigatória a implantação de caixa de infiltração e retenção de águas pluviais com a finalidade de reduzir os efeitos de enchentes e inundações, bem como a garantia da promoção da manutenção do abastecimento do lençol freático com a dimensão mínima de 1m³, podendo sua área em m² ser utilizada na composição da permeabilidade.”

Modifique-se os §§§§8º, 9º, 10 e 11 do Art. 35:

“§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 apresentada nota em projeto onde o responsável técnico e proprietário(s) indiquem o atendimento às normas aplicáveis;

“§9º Para os lotes com testada inferior ou igual a 7,00 metros, ficam dispensados os recuos laterais obrigatórios, desde que



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



apresentada nota em projeto onde o responsável técnico e proprietário(s) indiquem o atendimento às normas aplicáveis;

§10 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 apresentada nota em projeto onde o responsável técnico e proprietário(s) indiquem o atendimento às normas aplicáveis;

§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 apresentada nota em projeto onde o responsável técnico e proprietário(s) indiquem o atendimento às normas aplicáveis;”

Modifique-se o §2º do Art. 58, que passará a contar com a seguinte redação:

“§2º Será admitido o desdobra 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, e laudo de salubridade e estabilidade da edificação. As edificações deverão ser regularizadas junto ao Processo de desdobra.”

Várzea Paulista, 16 de outubro de 2025.

FABIANO SOARES DE LIMA

Presidente

OSEAS CARDOSO MARTINS

Membro e Relator

VALDECIR DA COSTA SILVA



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



Membro

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem por objetivo promover ajustes técnicos, legais e sociais nos dispositivos do Projeto de Lei Complementar nº 07/2025, com foco na melhoria da aplicação prática das normas urbanísticas e na garantia do desenvolvimento sustentável e ordenado do município de Várzea Paulista.

A Lei Complementar nº 354/2024 representa um avanço significativo na regulamentação do uso e ocupação do solo municipal. No entanto, após sua promulgação e início de aplicação, foram identificadas inconsistências, lacunas normativas e a necessidade de adequações para assegurar maior clareza, segurança jurídica e aderência às diretrizes do Plano Diretor Municipal, bem como aos princípios constitucionais da função social da propriedade, do direito à cidade e do meio ambiente equilibrado.

As alterações também dialogam com os objetivos de inclusão social e mobilidade urbana, buscando um zoneamento mais equilibrado e justo, que permita a coexistência de áreas diferentes de forma harmônica.

Frisa-se que a presente emenda está relacionada exclusivamente às propostas de alterações enviadas para esta Casa Legislativa, sendo que, aos olhos da Comissão conjunta seriam necessárias outras adequações à Lei Complementar nº 354/2024, mas com um maior aprofundamento técnico e proporcionando maior interatividade social.

Dessa forma, a presente emenda não apenas corrige e atualiza os dispositivos, mas também reafirma o compromisso do Poder Legislativo com o planejamento urbano responsável, participativo e eficiente, atendendo aos interesses coletivos e garantindo um futuro urbano mais justo e sustentável para o município.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres pares desta Casa Legislativa para a aprovação da presente emenda, contribuindo para o aprimoramento contínuo da legislação urbanística de Várzea Paulista.

Várzea Paulista, 16 de outubro de 2025.



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



FABIANO SOARES DE LIMA

Presidente

OSEAS CARDOSO MARTINS

Membro e Relator

VALDECIR DA COSTA SILVA

Membro



Câmara Municipal de Várzea Paulista
São Paulo



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Várzea Paulista. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://varzeapaulista.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=14G742DX5WHD0071>, ou vá até o site <https://varzeapaulista.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 14G7-42DX-5WHD-0071



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - Emenda Nº 1 ao Projeto de Lei Complementar Nº 7/2025, Protocolo: pelo Sistema Siscam. Para obter informações sobre assinatura digital, entre em contato com a Câmara Municipal de Várzea Paulista, Avenida Fernão Dias Paes Leme, nº 284 – Centro – Várzea Paulista – S.P. CEP 13.220-001 fone: 11-4596-9700 site: www.camaravarzea.sp.gov.br. O link para download do arquivo original é: <https://consulta.siscam.com.br/camaravarzeapaulista/documentos/autenticar>.