



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 025, DE 01/03/1996

Dispõe sobre a divisão do território do Município em Zonas de Uso; regula o parcelamento e a ocupação do solo; dispõe sobre os imóveis e as edificações em geral, e dá outras providências
(**Autoria:** Executivo Municipal Projeto de Lei Complementar nº 007-95/96)

PAULO FUMIO TOKUZUMI, Prefeito Municipal de Suzano, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas;
FAZ SABER que a Câmara Municipal de Suzano aprova e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I - Disposições Preliminares

Art. 1º O uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Suzano passam a observar o disposto na presente Lei Complementar.

CAPÍTULO II - Das Definições

Art. 2º Para os fins desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ALINHAMENTO: linha divisória entre o logradouro e o terreno de propriedade particular ou pública;

III - ALVARÁ: documento oficial que autoriza determinado ato e direito;

IV - ALVARÁ DE APROVAÇÃO: ato administrativo que precede o licenciamento das obras:

a) DE PROJETO: quando correspondente a construção civil;

b) DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO: quando correspondente a parcelamento do solo.

V - ALVARÁ DE OCUPAÇÃO: ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação;

VI - APARTAMENTO: unidade autônoma de moradia em conjunto habitacional multifamiliar;

VII - ÁREA CONSTRUÍDA: soma das áreas cobertas de todos os pavimentos;

VIII - ÁREA DE LAZER: espaço livre de uso público;

IX - ÁREA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS: áreas contidas entre os divisores de água do escoamento superficial contribuinte aos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos de interesse da região metropolitana da Grande São Paulo, declaradas pela Legislação Estadual como áreas de proteção e, como tais, reservadas;

X - ÁREA INSTITUCIONAL: parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários ou de Utilidade Pública, tais como educação, saúde, cultura, administração, recreação, etc.;

XI - ÁREA OCUPADA: projeção em plano horizontal da área construída sobre o terreno;

XII - A.R.T.: Anotação de Responsabilidade Técnica, expedida pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

XIII - ÁTICO: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical;

XIV - COROAMENTO: elemento de vedação que envolve o ático;

XV - DEMOLIÇÃO: derrubamento, total ou parcial, de uma edificação;

XVI - DEPENDÊNCIA DE USO COMUM: conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos usuários;

XVII - DESDOBRO DE LOTE: divisão de um lote resultante de loteamento ou desmembramento regularmente aprovado, formando novos lotes;

XVIII - DESMEMBRAMENTO: subdivisão de uma gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura, prolongamento, modificação de vias ou logradouros;

XIX - EDÍCULA OU EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA: compartimento complementar ao uso da



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

- edificação principal, e que não poderá constituir domicílio independente;
- XX - EDIFICAÇÃO:** obra coberta destinada a abrigar qualquer atividade;
- XXI - EDIFICAÇÃO PERMANENTE:** obra de caráter duradouro;
- XXII - EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA:** obra de caráter não permanente, possível de montagem, desmontagem e transporte;
- XXIII - EMBARGO:** ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XXIV - ESPECIFICAÇÕES:** descrição dos materiais e serviços empregados na construção;
- XXV - FAIXA "NON AEDIFICANDI":** área de terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XXVI - FAIXA SANITÁRIA:** área "non aedificandi" cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou, ainda, para rede de esgotos;
- XXVII - FRENTE OU TESTADA:** divisa lindeira ao logradouro que dá acesso principal ao lote;
- XXVIII - FUNDOS:** divisa oposta à frente do lote; no caso de lote triangular em esquina, o fundo é o lado do triângulo que não forma testada;
- XXIX - FUSÃO, ACOPLAMENTO OU REMEMBRAMENTO DE GLEBAS OU LOTES:** união das áreas de duas (02) ou mais glebas, ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;
- XXX - GLEBA:** área de terra que não foi objeto de loteamento;
- XXXI - GALERIA COMERCIAL:** conjunto de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso à Via Pública;
- XXXII - GARAGENS COMERCIAIS:** aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento e guarda de veículos;
- XXXIII - GARAGENS PARTICULARES COLETIVAS:** aquelas construídas no lote em subsolo ou em um ou mais pavimentos, pertencentes a conjuntos residenciais ou edifício de uso comercial;
- XXXIV - HOTEL:** estabelecimento que aluga quartos e/ ou apartamentos mobiliados com refeição ou não;
- XXXV - INCLINAÇÃO:** relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- XXXVI - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:** quociente entre a área construída de um edifício e a área do lote em que está situado;
- XXXVII - ÍNDICE DE ELEVÇÃO:** número máximo de pavimentos de um mesmo imóvel permitido por Zona de Uso, não sendo computado o ático e o pavimento térreo, este quando permanecer livre sob pilotis, ou utilizado para lazer, estacionamento, área social ou ainda zeladoria até 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída; **(Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.)**
- XXXVIII - JIRAU:** mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento;
- XXXIX - LICENCIAMENTO DE OBRA:** ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra;
- XL - LOGRADOURO:** espaço livre, de uso comum da população, pertencente ao patrimônio público inalienável, destinado principalmente à circulação da coletividade, tais como ruas, travessas, passagens, vias de pedestres, vielas, vielas sanitárias, balões de retorno, passarelas, alamedas, ladeiras, viadutos, pontes, túneis, rodovias, estradas, caminhos de uso público, praças, parques, jardins e outros;
- XLI - LOTE:** porção de terreno resultante do parcelamento urbano, com pelo menos uma divisa lindeira a via oficial de circulação de veículos;
- XLII - LOTEAMENTO:** subdivisão de gleba em lotes com abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias de circulação ou logradouros;
- XLIII - MEZANINO:** piso que subdivide parcialmente um pavimento em dois;
- XLIV - MOBILIÁRIO:** elemento construtivo não enquadrável como edificação ou equipamento;
- XLV - MOTEL:** hotel de alta rotatividade, provido de estacionamento coberto para autos individualizadamente, por apartamento;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

- XLVI - MOVIMENTO DE TERRA:** modificação do perfil do terreno que implicar em alteração topográfica superior a 1,00m (um metro) de desnível ou a 1000,00m³ (mil metros cúbicos) de volume, ou em terrenos pantanosos ou alagadiços;
- XLVII - MURO DE ARRIMO:** muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m (um metro);
- XLVIII - OBRA:** realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;
- XLIX - OBRA CLANDESTINA** - aquela executada sem alvará de licenciamento da construção;
- L - OBRA COMPLEMENTAR:** edificação secundária, ou parte da edificação principal que, funcionalmente, complemente a atividade desenvolvida no imóvel;
- LI - OBRA EMERGENCIAL:** obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;
- LII - PARCELAMENTO DO SOLO:** retalhamento do solo para fins urbanos através de loteamentos, desmembramentos e desdobros;
- LIII - PASSEIO:** parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;
- LIV - PATAMAR:** superfície intermediária entre dois (02) lances de escada ou rampa;
- LV - PAVIMENTO TERREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO:** aquele definido pelo projeto e cujo piso estará compreendido entre as cotas de 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia do logradouro público lindeiro;
- LVI - PAVIMENTO OU ANDAR:** conjunto de dependências situadas em um mesmo nível de um edifício, sendo permissíveis desníveis de até 1,00m (um metro);
- LVII - PEÇA DESCRITIVA:** texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificações de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos;
- LVIII - PEÇA GRÁFICA:** representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra;
- LIX - PÉ-DIREITO:** distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;
- LX - PERFIL DO TERRENO:** situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que sirva de base para a elaboração do projeto e/ ou constatação da realidade;
- LXI - PERFIL ORIGINAL DO TERRENO:** aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos disponíveis ou do arruamento aprovado, anteriores à elaboração do projeto;
- LXII - PROFUNDIDADE:** distância medida entre a frente e o fundo do lote; caso a forma do lote apresente-se irregular, avalia-se a profundidade média;
- LXIII - QUADRA:** área de terreno resultante de parcelamento delimitada por vias oficiais de circulação de veículos;
- LXIV - RECONSTRUÇÃO:** obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;
- LXV - RECUO:** distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da construção e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido em relação ao alinhamento;
- LXVI - REFORMA:** obra que, com ou sem a alteração de uso, implique em uma ou mais modificações, tais como área edificada, estrutura, compartimentação vertical, volumetria, etc.;
- LXVII - REPARO:** obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração de estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;
- LXVIII - RESTAURO OU RESTAURAÇÃO:** recuperação de edificação, tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais;
- LXIX - SALIÊNCIA:** elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

LXX - SPDA: Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas;

LXXI - SUB-SOLO: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

LXXII - TAXA DE OCUPAÇÃO: porcentagem resultante do quociente entre a área ocupada e a área do imóvel;

LXXIII - TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO: porcentagem máxima permitida de ocupação com edificações e pavimentações que ocasionem a impermeabilização de um imóvel;

LXXIV - VIA DE CIRCULAÇÃO: logradouro destinado à circulação de veículos e/ ou pedestres;

LXXV - VIA OFICIAL: via de circulação de domínio público, classificada em:

a) **VIA EXPRESSA:** via oficial que estabelece ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano com uso definido nos arts. 49 e 194, com largura igual ou superior de 27,00m (vinte e sete metros), entre os alinhamentos;

b) **VIA ARTERIAL:** via oficial que tem como função atender aos corredores de circulação, com uso definido nos artigos 49, 194 e 195, com largura igual ou superior a 21,00m (vinte e um metros), entre os alinhamentos;

c) **VIA COLETORA:** via oficial que tem por função atender aos corredores de circulação, com uso definido nos artigos 194 e 195, com largura igual ou superior a 19,00m (dezenove metros) entre os alinhamentos;

d) **VIA LOCAL:** via oficial que permite acesso direto e livre aos lotes, com tráfego predominantemente local, com largura igual ou superior a 14,00m (quatorze metros), sendo tolerado 9,00m (nove metros) de largura quando com extensão inferior a 200,00m (duzentos metros); e,

e) **VIA "CUL DE SAC"** - via oficial exclusivamente para acesso a lotes, com comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros) e largura mínima entre alinhamentos de 9,00m (nove metros), sem saída, que termine em um balão de retorno, com raio não inferior a 10,00m (dez metros).

LXXVI - VIA PARTICULAR: via de circulação de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

LXXVII - VISTORIA: diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra;

LXXVIII - ZONA DE EXPANSÃO URBANA OU ZONA URBANIZÁVEL: aquela contígua à Zona Urbana que, embora localizada em Zona Rural, oferece tendências e condições de urbanização;

LXXIX - ZONA RURAL: porção do território do Município não abrangida pela Zona Urbana;

LXXX - ZONA URBANA: aquela contida dentro do perímetro urbano, delimitado por Lei Municipal.

TÍTULO II - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - Das Disposições Preliminares

Art. 3º Este Título dispõe sobre a divisão do território do Município em Zonas de Uso e regulamenta o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, de conformidade com as diretrizes do Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), aprovado pela Lei Complementar nº 002, de 25 de maio de 1992, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - compatibilizar as disposições desta Lei às normas das Legislações Estaduais, Federais e Municipais, no que dizem respeito ao ordenamento do Uso do Solo;

II - estimular e orientar o desenvolvimento urbano; e,

III - assegurar localizações adequadas de espaços necessários ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas, visando um crescimento físico, integrado e harmônico.

Art. 4º As disposições aqui contidas incidem sobre todos os imóveis compreendidos pelo território do Município, independentemente da Zona.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I - Das Normas Urbanísticas



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 5º O parcelamento do solo na Zona Urbana, Rural ou de Expansão Urbana está sujeito à prévia aprovação da Prefeitura Municipal, atendidas as disposições contidas nesta Lei Complementar e obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º Na Zona Rural o parcelamento do solo somente será permitido em conformidade com as disposições desta Lei, observada a Legislação Federal de reforma agrária e autorização dos órgãos competentes.

§ 2º O estatuído no "caput" deste artigo aplica-se, também, aos casos de alterações fundiárias decorrentes de quaisquer atos, negócios, processos ou procedimentos, judiciais ou amigáveis, inclusive partilhas.

§ 3º As dimensões mínimas dos lotes por Zona, seu Uso, taxas de ocupação, índice de elevação, índice de aproveitamento, taxa de impermeabilização e recuos obrigatórios encontram-se definidos na Tabela "A" (parte "I" e "II"), que integra a presente Lei Complementar, cujas normas devem ser obedecidas em todos os projetos de parcelamento.

Art. 6º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - em áreas de preservações ambientais e ecológicas, em desacordo com a legislação estadual pertinente; **(Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 4º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.)**

V - em glebas que não tenham condições de implantar rede de abastecimento de água, no padrão fixado pela concessionária correspondente.

Art. 7º Ressalvado o disposto no artigo 8º desta Lei, bem como ressalvadas as exigências específicas estabelecidas para as áreas de proteção ambiental, os lotes originários dos parcelamentos subordinados ao Decreto-Lei Federal nº 58, de 10 de setembro de 1937, regulamentado pelo Decreto-Lei Federal nº 3.079, de 15 de setembro de 1938; ao Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967; e à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - frente mínima de 7,00m (sete metros);

II - área mínima de 175,00 (cento e setenta e cinco metros quadrados). **(Este artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 119, de 05.12.2002.)**

Art. 8º Será permitido o desdobro e o desmembramento de imóveis, desde que: **(O caput deste artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.)**

I - sejam servidos de rede pública de abastecimento de água e de energia elétrica domiciliar; **(Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.)**

II - o aclave ou o declive dos lotes resultantes sejam inferiores a 30% (trinta por cento);

III - a cota de nível dos lotes resultantes sejam superiores à cota máxima de inundação do local em que se situe;

IV - os lotes resultantes enquadrem-se no padrão mínimo da Zona em que se situem.

§ 1º Poderá ser admitida a área mínima de até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e frente mínima de até 5m (cinco metros), nas Zonas Z1, Z2, Z3 e Z4, desde que: **(Este parágrafo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.)**

a) a unidade imobiliária objeto do desdobro ou desmembramento, integre loteamento devidamente registrado anteriormente a publicação desta Lei; ou; **(Esta alínea foi acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.)**

b) a área objeto do desdobro ou desmembramento seja oriunda da fusão de lotes devidamente registrados, anteriormente a dezembro de 1998, ou ainda; **(Esta alínea foi acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.)**

c) a área objeto do desdobro ou desmembramento, devidamente registrada, seja parte integrante de loteamento registrado anteriormente ao advento da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **(Esta**



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

alínea foi acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.

§ 2º Os lotes de esquina somente admitirão o desdobro se as partes daí resultantes apresentarem medidas e áreas que comportem, respeitados os índices urbanísticos na Zona em que se situem, futuras edificações. **(Este parágrafo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.)**

§ 3º O disposto neste artigo poderá ser aplicado também aos lotes devidamente registrados, anteriormente à promulgação desta Lei e que não atendam ao disposto no inciso II do artigo anterior.

(Esta alínea foi acrescentada pelo art. 2º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.)

Art. 9º A denominação de loteamentos obedecerá as seguintes normas para sua identificação:

I - VILA: quando a área loteada for inferior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados);

II - JARDIM: quando a área loteada for superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) e inferior a 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados);

III - PARQUE: quando a área loteada for superior a 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados).

§ 1º Os parcelamentos do solo não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros empreendimentos já existentes no Município.

§ 2º A identificação de Vias e Logradouros Públicos antes da denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números ou letras.

§ 3º A estrutura dos loteamentos deverá seguir diretrizes predeterminadas, a fim de integrar-se no plano de ocupação territorial aprovado, e formar um conjunto harmônico com as áreas arruadas já existentes.

Art. 10. A Prefeitura exigirá, no mínimo, para os loteamentos urbanos o projeto e a execução dos seguintes equipamentos de infra-estrutura:

I - abertura das vias e compactação;

II - demarcação de todos os lotes e áreas públicas com marcos de concreto;

III - guias, sarjetas, sarjetões e pavimentação;

IV - extensão de rede de água e esgoto em acordo com a concessionária local;

V - extensão de rede de energia elétrica para consumo domiciliar em acordo com a concessionária local;

VI - escoamento de águas pluviais;

VII - plantio de árvores nos logradouros públicos;

VIII - urbanização das áreas públicas destinadas a lazer;

§ 1º A implantação de pavimentação será exigida nos novos empreendimentos somente quando a área integrar-se com loteamentos ou arruamentos existentes já pavimentados.

§ 2º Em nenhum caso, os loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural de águas, nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias obrigatoriamente serão feitas nas faixas "non aedificandi" reservadas para esse fim.

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá exigir para os projetos de desmembramento urbano com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e com mais de 10 (dez) unidades, a execução no todo ou em parte, dos equipamentos de infra-estrutura de que trata este artigo. **(Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.)**

Art. 11. O empréstimo de terra ou desaterro que se fizer necessário está sujeito a aprovação pela Prefeitura, devendo os projetos não atingir terrenos com inclinação superior a 60% (sessenta por cento), e ter cobertura vegetal recomposta pelo menos com grama rasteira na medida que se processar a exploração e, ainda, os taludes resultantes do movimento de terra deverão ser aprovados pelos órgãos públicos.

Art. 12. Da área total de loteamento será destinado ao uso público, de acordo com as diretrizes e a localização determinada pela Secretaria de Planejamento, um mínimo de 35% (trinta e cinco por cento), a saber:

I - 10% (dez por cento), no mínimo, da área total reservada, destinada ao sistema de lazer, com inclinação não superior a 30% (trinta por cento);

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, da área total reservada, destinada a uso institucional, com inclinação não superior a 30% (trinta por cento).



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 1º No caso do loteamento, se a área destinada ao sistema viário, somada aos incisos I e II deste artigo não atingirem o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento), deverá a diferença apurada ser adicionada como área institucional ou de lazer.

§ 2º A área pública somente poderá ser inferior ao especificado nos incisos I e II deste artigo quando em loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

§ 3º Dos percentuais exigidos para área de lazer e institucional, 50% (cinquenta por cento) deverá ser localizada em perímetro único em local pré-determinado pela Prefeitura.

Art. 13. Ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, rede de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da Legislação pertinente.

Art. 14. Poderá ser exigida a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a abastecimento de água, coleta de esgoto e canalização de águas pluviais, com largura mínima de 4,00m (quatro metros), quando o desnível do terreno assim o exigir.

Art. 15. Nos cruzamentos das Vias Públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados com raios mínimos em função do ângulo de abertura dos respectivos alinhamentos, a saber:

I - 0 a 30° raio de 5,00m;

II - 30° a 60° raio de 7,00m;

III - 60° a 90° raio de 9,00m;

IV - 90° a 120° raio de 15,00m;

V - 120° a 150° raio de 30,00m;

VI - 150° a 180° raio de 100,00m.

§ 1º A hierarquização, denominação e dimensionamento das Vias deverá obedecer o disposto na Tabela "B", anexa a esta Lei Complementar.

§ 2º A localização e situação das Vias está configurado no Anexo "01" da presente Lei.

Art. 16. As praças de retorno circulares terão diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

Art. 17. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta, e deverá harmonizar-se com a topografia local.

Art. 18. A inclinação máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento).

Art. 19. As quadras não poderão ter comprimento superior a 300,00m (trezentos metros) nem perímetro superior a 800,00m (oitocentos metros).

Parágrafo único. Serão admitidas quadras com mais de 300,00m (trezentos metros) de comprimento desde que tenham via de circulação de pedestres a cada 150,00m (cento e cinquenta metros), obedecidos os seguintes requisitos:

a) largura mínima de 4,00m (quatro metros);

b) não servir de acesso a nenhum lote;

c) ser pavimentada e iluminada adequadamente;

d) ser provida de dispositivos adequados para o escoamento de águas pluviais e de escadaria, quando estiver em rampas superiores a 12% (doze por cento); e,

e) seja impedido o acesso ou o estacionamento de veículos.

Art. 20. A inclinação máxima permitida para os lotes será de 30% (trinta por cento), sendo que as áreas com inclinação superior a esta deverão ser preservadas, não podendo ser computadas como área de uso institucional ou de lazer.

Parágrafo único. Desde que tecnicamente justificado, será autorizado o movimento de terra necessário para atingir a porcentagem de que trata este artigo.

SEÇÃO II - Dos Parcelamentos em Condomínio, dos Loteamentos com Controle de Acesso e das Vilas



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 21. Os parcelamentos em condomínio obedecerão o disposto na Legislação Federal específica (Lei Federal nº 4.591/64) e, ainda:

I - não poderão ter área superior a 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados);

II - deverão reservar área para uso institucional ou de lazer nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área total, sendo que metade reservada externamente ao empreendimento;

III - deverão ser de responsabilidade exclusiva do condomínio, todos os serviços públicos (eletrificação, abastecimento de água potável, coleta de esgotos sanitários, coleta de lixo domiciliar, etc.);

IV - não interferirão no sistema viário municipal, urbano ou rural, existente ou planejado;

V - deverão obedecer as normas da Zona em que se situam;

VI - o sistema viário interno observará as metragens e características definidas nesta Lei;

VII - As edificações em condomínios horizontais para fins estritamente residenciais (casas), de acordo com a Lei Federal nº 4.591/64, assegurada a integridade do empreendimento e as demais normas urbanísticas, deverão apresentar as seguintes cotas mínimas:

a) Nas zonas Z-1, Z-2, Z-3 e Z-4 igual ou superior a 125,00 m² (cento e vinte cinco metros quadrados);

b) Nas zonas Z-5 e Z-6 igual ou superior a 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados);

c) Nas zonas Z-7 e Z-8 igual ou superior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

Parágrafo único – A cota condominial mínima será obtida da divisão da área total do imóvel pela quantidade de unidades habitacionais a serem edificadas.” (**Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pela Lei Complementar nº 277, de 29.07.2015.**)

VIII - poderão ser admitidas atividades "C1" e "S1", independente da Zona em que se situem, desde que previamente aprovado quando da implantação do empreendimento;

IX —~~visando a ocupação de áreas caracteristicamente de expansão urbana, as edificações em condomínio, de acordo com a Lei Federal nº 4.591/64, para fins estritamente residenciais, poderão, a critério da administração municipal, assegurada a integridade do empreendimento e as demais normas urbanísticas municipais, apresentarem quotas mínimas por unidade condominial, inferiores ao zoneamento local. (Este inciso foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 113, de 27.08.2002 e, Revogado pela Lei Complementar 277/15.)~~

Art. 22. Entende-se por loteamento com controle de acesso aquele que, aprovado em acordo com a Legislação Federal, Estadual e Municipal de parcelamento do solo urbano, seja provido de controle de acesso de pessoas ao local, através de guaritas, portarias, etc.

Art. 23. O loteamento com controle de acesso deverá observar, no mínimo, que:

I - não interfira no sistema viário municipal, urbano ou rural, existente ou planejado;

II - 50% (cinquenta por cento) da área reservada ao uso institucional fique externamente à parte controlada;

III - 50% (cinquenta por cento) da área reservada para uso de lazer fique externamente à área controlada;

IV - todos os serviços públicos internos sejam assumidos pelo empreendedor, ou proprietários dos lotes;

V - a anuência dos proprietários de lotes ou, ainda, o compromisso formal do empreendedor de mantê-lo com tais características, perpetuamente, inclusive através de cláusula de instrumento de alienação, onde o sucessor, a qualquer título, se obrigue a mantê-la ou respeitá-la;

VI - obedeça as normas da Zona de Uso em que se situem;

VII - o lote tenha, no mínimo, a área de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e frente de 12,00m (doze metros); se a zona em que se situar o loteamento exigir área mínima ou metragens superiores a esses limites, prevalecerão as normas mais restritivas. (**Este inciso foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**)

Art. 24. Entende-se por "vilas fechadas" construções em condomínio, em área compreendida entre 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados) e 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) totalmente muradas ou cercadas, com um único acesso para logradouro público, não superior a 8,00m (oito metros) de largura, e desde que o conjunto não tenha mais que 30 (trinta) residências.

§ 1º O disposto no "caput" deste artigo admite construções geminadas com até 6 (seis) unidades agrupadas, com 2 (dois) pavimentos no máximo, e, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento por residência.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 2º As "vilas fechadas" deverão obedecer, ainda, as normas da Zona de Uso em que se situem.

~~§ 3º Deverá ser utilizada uma cota mínima de terreno equivalente à Zona em que se situe o empreendimento, para cada unidade criada, independente do uso escolhido.~~

(Revogado pela Lei Complementar 277/15)

SEÇÃO III - Do Procedimento Administrativo

Art. 25. Precedentemente à elaboração de quaisquer projetos de parcelamento do solo no Município, o interessado requererá certidão de diretrizes, fornecendo, necessária e obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel, devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, onde conste, precisa e claramente, metragens, confrontações, características e a área do imóvel;

II - "croqui" de localização bem definido na escala de 1:10000 (um para dez mil), referenciada ao sistema cartográfico metropolitano que permita o perfeito reconhecimento e localização do imóvel;

III - 02 (duas) vias de planta planialtimétrica, na escala 1:1000 (um para mil) ou na escala mais conveniente, mediante prévia consulta à Prefeitura, assinada pelo proprietário ou seu representante legal, contendo, no mínimo:

a) divisas da gleba, objeto do parcelamento, bem definidas;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) localização dos cursos d'água, matas naturais, edificações, estradas e caminhos existentes, rede de energia elétrica, áreas de preservação permanente, etc.;

d) arruamentos e áreas livres de uso público, contíguas à área;

e) tipo de uso predominante ao que o loteamento se destina;

f) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento;

g) outras indicações ou elementos que forem exigidas pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Planejamento;

h) certidão expedida pelo órgão federal ou estadual competente, comprobatória de que parte da área tenha sido objeto de ação expropriatória;

i) análise de orientação do órgão estadual responsável pela preservação do meio ambiente e de planejamento urbano metropolitano, caso a área esteja localizada dentro da área de proteção dos mananciais.

§ 1º Quando o interessado for proprietário, compromissário ou cessionário da área contígua àquela objeto do parcelamento, as plantas referidas no inciso III deste artigo deverão abranger, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, a totalidade do imóvel.

§ 2º Sempre que se fizer necessário, a Secretaria Municipal de Planejamento poderá exigir o levantamento planialtimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser arruada ou loteada, até um acidente geográfico, mais próximo, visando melhor adequar o projeto.

Art. 26. A Prefeitura deverá, de conformidade com as diretrizes de planejamento em vigor, expedir certidão, contendo todas as exigências municipais, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contendo, no mínimo:

I - Relação das obras de infra-estrutura que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado, conforme a Zona de Uso em que se situem;

II - Zona de Uso em que está enquadrado o loteamento, bem como as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes;

III - A porcentagem de áreas públicas que não poderá ser inferior às instituídas nesta Lei;

IV - Os logradouros públicos necessários ao sistema viário básico do Município;

V - As faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais, esgotos e as faixas "non aedificandi";

VI - As áreas e/ ou a localização aproximada dos terrenos destinados ao uso público, localizados de forma a preservar o uso adequado e a beleza natural.

§ 1º As diretrizes expedidas terão validade pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, devendo o interessado solicitar, após o decurso deste prazo, a respectiva revalidação, que ficará sujeita a eventuais alterações



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

decorrentes da vigência de novas normas que disciplinem a matéria.

§ 2º Excetua-se do disposto no "caput" deste artigo as chácaras de recreio, assim denominadas aquelas cujas áreas sejam superior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), que deverão observar, no mínimo:

- a) abertura, compactação e cascalhamento de vias;
- b) demarcação de todos os lotes e áreas públicas com marcos de concreto;
- c) rede de energia elétrica para consumo domiciliar;
- d) escoamento de águas pluviais.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior aplica-se também para a zona rural, desde que o módulo mínimo tenha 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), após a devida aprovação pelos órgãos competentes.

Art. 27. A faixa "non aedificandi" constitui uma limitação administrativa ao direito de propriedade, não retirando este do domínio do particular.

Parágrafo único. As áreas das faixas "non aedificandi", instituídas no plano de loteamento, a critério da Prefeitura, poderão ser computadas na somatória das áreas do sistema de lazer, desde que passem a integrar o domínio público.

Art. 28. Atendendo às diretrizes municipais, o requerente elaborará projeto na escala 1:1000 (um para mil) ou outra escala mais conveniente, mediante prévia consulta e solicitará, através de requerimento protocolado, e 03 (três) vias de plantas devidamente assinadas, na forma do artigo 25 e seguintes, certidão de concordância com o projeto apresentado.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o projeto, aceitando-o ou não, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Art. 29. Havendo desconformidade em relação à certidão de diretrizes e o projeto apresentado, o interessado deverá proceder às alterações devidas e submetê-las à nova análise, computando-se novo prazo.

Art. 30. Aceito o projeto, a Secretaria Municipal de Planejamento expedirá certidão de concordância, que possibilitará ao interessado o seu encaminhamento às autoridades federais, quando for o caso, e às estaduais, para os exames e anuências prévias à aprovação do projeto.

Art. 31. Uma vez obtidas as aprovações, dos órgãos competentes, o interessado apresentará, mediante recolhimento das taxas pertinentes e protocolo do requerimento correspondente, o projeto respectivo para a apreciação final, anexando, para esse fim, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, onde conste, precisa e claramente, inclusive com metragens e confrontações, as características da área;

II - 07 (sete) vias do projeto completo, devidamente assinadas pelo responsável técnico e o(s) proprietário(s), ou seu representante legal;

III - 07 (sete) vias de memorial descritivo e justificativo, também assinados pelas pessoas indicadas no inciso anterior;

IV - projetos complementares;

V - certidões de licença e/ ou anuência dos órgãos competentes, com plantas vinculadas e projetos complementares exigidos;

VI - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável técnico, devidamente recolhida;

VII - cronograma físico e financeiro da execução do empreendimento; **(Este inciso foi revogado pelo art. 1º da Lei Complementar nº 051, de 19.06.1998);**

VIII - certidões vintenárias, com negativas de ônus e alienações, relativamente à área;

IX - certidão negativa de pedido de falência ou concordata, quando pessoa jurídica, e/ou certidões negativas de protesto e dos distribuidores cíveis de domicílio, dos proprietários e da comarca de Suzano, relativa às ações pessoais; **(Este inciso foi revogado pelo art. 1º da Lei Complementar nº 051, de 19.06.1998);**

X - duas (02) cópias ozalid do projeto definido;

XI - cronograma físico-financeiro de implantação do empreendimento, assinado por responsável técnico devidamente registrado no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura; e,

XII - modelo do termo de compromisso de compra e venda a ser utilizado na comercialização futura das



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

unidades imobiliárias resultantes da aprovação. **(Este inciso foi revogado pelo art. 1º da Lei Complementar nº 051, de 19.06.1998).**

§ 1º A Prefeitura Municipal de Suzano, através de seus órgãos técnicos, constatando a regularidade da documentação apresentada e a conformidade dos custos estimados, em um prazo máximo de 90 (noventa) dias, ultimar a tramitação do procedimento próprio.

§ 2º Qualquer pendência ou irregularidade verificada ensejará o sobrestamento da tramitação, até a sua perfeita regularização.

Art. 32. Para deferimento final do pedido de aprovação do projeto, o interessado deverá, ainda:

I - firmar, junto ao órgão competente da Prefeitura, o respectivo "Termo de Compromisso", com todos os elementos e relação das obrigações a serem satisfeitas, com referência à implantação do empreendimento, conforme dispõe a Legislação pertinente, com os respectivos valores das obras e serviços, inclusive com o cronograma físico-financeiro das atividades, com a duração máxima de 02 (dois) anos; e,

II - firmar escritura pública de Hipoteca, em favor do Município, dos lotes indicados pela Secretaria Municipal de Planejamento, ou prestar fiança bancária no valor correspondente para garantia real de implantação física do empreendimento, conforme dispões as normas de registro público. **(Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 2º da Lei Complementar nº 051, de 19.06.1998.)**

Art. 33. Atendidas as disposições dos artigos precedentes será expedido pelo Chefe do Poder Executivo o Decreto de aprovação do plano de loteamento ou desmembramento, conforme o caso.

Art. 34. Expedido o ato próprio, o interessado deverá, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, submetê-lo ao registro imobiliário, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 35. Procedido o registro imobiliário, com a comunicação formal do mesmo, o loteador obterá, junto à Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Planejamento, o alvará para execução das obras de implantação física do parcelamento do solo, que deverá se dar em acordo com o cronograma físico aprovado, no prazo e condições pré-estabelecidas.

§ 1º O prazo para a execução das obras a que se refere o inciso I do artigo 32 poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses, se comprovada a total impossibilidade de implantação por ocorrência de problemas meteorológicos ou qualquer outro motivo relevante que justifique, realmente, a adoção dessa providência.

§ 2º Findo o prazo referido no parágrafo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura o executará, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os bens hipotecados.

§ 3º Os lotes hipotecados deverão, preferencialmente, serem escolhidos contíguos às áreas públicas.

Art. 36. Precedentemente à venda dos lotes, o loteador deverá requerer vistoria da implantação física, total ou parcial, do empreendimento, ao órgão competente.

§ 1º Entende-se por implantação total a execução de todas as obras e serviços exigidos, em todo o parcelamento do solo.

§ 2º Entende-se por implantação parcial a execução de todas as obras e serviços exigidos em parte pré-determinada do loteamento ou desmembramento; e,

Art. 37. É vedada ao loteador a venda, a promessa de venda, a reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos jurídicos que manifestem a intenção de alienação de lotes em empreendimentos que não estejam devidamente registrados e que não possuam certificado de implantação total ou parcial, fornecido pela Prefeitura.

Art. 38. A Prefeitura, através da Secretaria de Planejamento, uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, e, após requerido pelo interessado, aceite tecnicamente, liberará os bens hipotecados, mediante expedição de auto de vistoria.

Parágrafo único. Havendo interesse público poderá, após análise criteriosa ser liberado parte dos bens hipotecados, mediante expedição de auto de vistoria de execução de obras consubstanciado, que comprove a execução das obras correspondentes ao valor da liberação. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 5º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999.**

Art. 39. Não será aprovado projeto de construção, nem admitido quaisquer tipo de edificação, nos



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

parcelamentos de solo que não atendam às disposições legais.

Art. 40. Nos contratos de compromisso de compra e venda, deverá constar, obrigatoriamente, quando o caso:

I - a existência de faixas "*non aedificandi*";

II - outros dados que a Secretaria Municipal de Planejamento entender conveniente.

Art. 41. O cadastramento do parcelamento do solo para fins tributários somente será processado após a formal comunicação do registro imobiliário correspondente.

CAPÍTULO III - Das Zonas de Uso

Art. 42. Para os fins desta Lei, o território do Município fica subdividido em 14 (catorze) Zonas de Uso, a saber:

I - "Z.01" - Zona Central de Alta Densidade Demográfica;

II - "Z.02" - Zona de Alta Densidade Demográfica;

III - "Z.03" - Zona de Média para Alta Densidade Demográfica;

IV - "Z.04" - Zona de Média Densidade Demográfica;

V - "Z.05" - Zona de Média para Baixa Densidade Demográfica;

VI - "Z.06" - Zona de Baixa Densidade Demográfica;

VII - "Z.07" - Zona de Baixíssima Densidade Demográfica;

VIII - "Z.08" - Zona de Expansão Urbana, de Baixíssima Densidade Demográfica;

IX - "Z.09" - Zona de Baixa Densidade Demográfica, dentro da área de Proteção a Mananciais;

X - "Z.10" - Zona Rural dentro da área de Proteção a Mananciais;

XI - "ZUD" - Zona de Uso Diversificado;

XII - "ZUPI-1" - Zona de Uso Predominantemente Industrial - subcategoria "01";

XIII - "ZUPI-2" - Zona de Uso Predominantemente Industrial - subcategoria "02";

XIV - ZE - Zona Especial de uso pré-determinado; e,

XV - "Zona de Uso Controlado - ZUC", conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 42.837, de 03 de fevereiro de 1998. **Este inciso foi acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar nº 114, de 18.09.2002.**

§ 1º. A localização, limites e perímetros das Zonas a que alude o "caput" deste artigo estão configurados no Anexo 2A desta Lei. **Parágrafo com redação estabelecida pela Lei Complementar Nº 277 de 29 de Julho de 2015**

§ 2º Os imóveis situados nas Zonas Industriais de que tratam as Leis Estaduais nº 1.817/79 e 2.952/81, que apresentam características residenciais, poderão, a critério da Administração Municipal, após ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento, admitir tal uso, desde que atendidas as demais exigências legais. **Este parágrafo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997**

§ 3º Os imóveis situados em vias que delimitam zonas de uso industrial, admitirão as atividades classificadas na listagem "ID" da Lei Estadual nº 1.817/78, com suas alterações posteriores. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 3º da Lei Complementar nº 051, de 19.06.1998.**

CAPÍTULO IV - Das Categorias de Uso

SEÇÃO I - Do Uso Residencial

Art. 43. As categorias de Uso Residencial obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas, e com as respectivas características básicas:

I - Residencial Unifamiliar (R1): edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a uma habitação por lote;

II - Residencial Multifamiliar (R2): edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a mais de uma habitação por lote, subdividida em:

a) R2.1 - Unidades Residenciais Agrupadas Horizontalmente, todas para via oficial, com no máximo 6 (seis) Unidades;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

b) R2.2 - Unidades Residenciais Agrupadas Horizontalmente com um único acesso para vias oficiais, conforme disposto no artigo 24.

III - Conjunto Residencial (R3): constituído de uma ou mais edificações, com unidades residenciais isoladas ou agrupadas, horizontal ou verticalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização de uso comum, caracterizados como bens do Conjunto, contendo no mínimo:

a) espaço destinado à área verde, arborizada e ajardinada, maior ou igual a 8,00m² (oito metros quadrados) por habitação, onde será instalado um "play-ground";

b) espaço destinado a equipamentos sociais ou comunitários cobertos maior ou igual a 2,00m² (dois metros quadrados) por habitação;

c) poderá, ainda, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, ser exigido um espaço destinado ao Uso Institucional, externamente ao empreendimento, maior ou igual a 4,00m² (quatro metros quadrados) por habitação, em conjuntos com mais de 150 (cento e cinquenta) Unidades.

IV - Conjunto Residencial de Interesse Social (R4): são conjuntos de iniciativa pública que, comprovadamente, implementem a política habitacional no Município, voltado para as camadas de menor poder aquisitivo;

V - conjunto habitacional de interesse social de iniciativa privada (R-5) é o destinado à urbanização de áreas para implantação de programas habitacionais promovidos pela iniciativa privada, com pelo menos 200 (duzentas) unidades e 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) de terreno, atendendo, no mínimo, as seguintes exigências:

a) conter espaço para laser não coberto, maior ou igual a 6,00m² /habitação (seis metros quadrados por habitação), sempre maior que 300,00m² (trezentos metros quadrados) e que inscreva uma circunferência de 8,00m (oito metros) de raio, devidamente equipado e arborizado, constituindo parte integrante do projeto;

b) conter equipamentos sociais, cobertos ou não, maior ou igual a 2,00m² (dois metros quadrados) por habitação, sempre maior que 200,00m² (duzentos metros quadrados) e que inscreva uma circunferência de 6,00m (seis metros) de raio, devidamente arborizado e equipado para o que se destinem, e constituindo parte integrante do projeto;

c) obedecer a taxa de ocupação da Zona em que se situe;

d) área máxima de 72,00m² (setenta e dois metros quadrados) por unidade autônoma, e uma (01) vaga de estacionamento para cada uma desta;

e) as vias internas do conjunto deverão ter, no mínimo, 8,00m (oito metros) de largura para até 50,00m (cinquenta metros) de comprimento; 10,00m (dez metros) de largura de 50,00m (cinquenta metros) a 100,00m (cem metros) de comprimento; 12,00m (doze metros) de 100,00m (cem metros) a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de comprimento;

f) as vias com largura acima de 14,00m (quatorze metros) poderão interligar duas (02) vias oficiais de circulação, sendo que, neste caso, cada parcela de terreno resultante desta divisão será considerado como um conjunto independente;

g) os conjuntos de interesse social não poderão ser edificados nas Zonas "Z-5", "Z-7", "Z-8" e "Z-10", sendo facultado nas demais Zonas, mediante prévia manifestação favorável da Secretaria Municipal de Planejamento, à luz do interesse social na realização do empreendimento;

h) obedecidos os demais índices urbanísticos, o conjunto poderá, nas Zonas mais restritivas, obedecer o índice de elevação máximo igual a 4,0 (quatro). **Este inciso e suas alíneas foram acrescentados pelo art. 2º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

§ 1º Com exceção das Zonas "Z 1", "Z 2" e "Z 3" que admitem alta densidade demográfica, nos casos de Residencial Multifamiliar ("R2") e Conjunto Residencial ("R3") a que se referem os incisos II e III deste artigo, a cada uma das respectivas unidades deverá, pelo menos, corresponder uma área de terreno no tamanho mínimo do lote admitido no local. Este parágrafo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997e, revogado pela Lei Complementar 277/15.

§ 2º Nos casos de conjuntos residenciais, as edificações das áreas reservadas, definidas nas alíneas "a" e "b"



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

do inciso III deste artigo, deverão ocorrer às expensas do empreendedor.

§ 3º Deverá constar, obrigatoriamente, dos contratos e escrituras a vinculação das áreas públicas e indivisibilidade do empreendimento, conforme a totalidade da área aprovada.

§ 4º A Prefeitura poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações adicionais para execução dos serviços e obras exigidos para cada projeto de loteamento de interesse social, dependendo da região e do objetivo a ser atingido.

§ 5º Os critérios para implantação de loteamentos populares, de interesse social deverão ser estabelecidos por Decreto do Executivo, após definição da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 6º Os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos residenciais irregulares, à data da promulgação desta Lei Complementar, poderão requerer à Prefeitura a modificação do tamanho e características do uso e ocupação do solo do próprio imóvel ocupado, desde que todos os ocupantes do imóvel tenham prioridade na aquisição do empreendimento resultante, e, ainda, atenda as exigências dos órgãos públicos correspondentes quanto à reserva de áreas de interesse social.

~~§ 7º O número máximo de unidades residenciais por conjunto habitacional multifamiliar horizontal (R.2.1 e R.2.2), não poderá ser superior ao quantitativo obtido através da divisão da área total do imóvel utilizado, pela cota mínima admitida para o local em questão. Este parágrafo foi acrescentado pelo **art. 6º da Lei Complementar nº 065, de 20.06.1999 e, revogado pela Lei Complementar 277/15.**~~

§ 8º Os conjuntos habitacionais com mais de 200 (duzentas) unidades poderão dispor de espaços cobertos para uso "C-1" e "S-1", correspondendo a, no máximo, 2,00m² (dois metros quadrados) por habitação, até o limite de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), desde que, obrigatoriamente, com acesso para a via oficial de circulação. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Art. 44. No caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância entre dois blocos será de no mínimo 5,00m (cinco metros), observadas as demais exigências legais, sendo que cada fachada de bloco não poderá ultrapassar 50,00m (cinquenta metros).

SEÇÃO II - Do Uso Comercial

Art. 45. Para fins de Uso e Ocupação do Solo, os estabelecimentos comerciais enquadram-se numa das 02 (duas) categorias a seguir definidas:

I – COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL “C1” – é o estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados com o uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental. **Este inciso foi acrescentado pela Lei Complementar nº 280, de 17.11.2015.**

II – COMÉRCIO EVENTUAL “C2” – é o comércio de produtos relacionados ou não com o uso residencial que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de vibrações e de poluição ambiental. **Este inciso foi acrescentado pela Lei Complementar nº 280, de 17.11.2015.**

Parágrafo único. Para fins de implementação da classificação e fiscalização pela Prefeitura de estabelecimentos comerciais, as categorias de uso "C1" e "C2" estão listadas na Tabela "C", anexa a esta Lei.

SEÇÃO III - Da Prestação De Serviços

Art. 46. Para fins de Uso e Ocupação do Solo, os estabelecimentos destinados à prestação de serviços ("S") enquadram-se numa das 02 (duas) categorias a seguir definidas:

I – SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL “S1” – são aqueles destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de Uso Residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e os níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental. **Este inciso foi acrescentado pela Lei Complementar nº 280, de 17.11.2015.**



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

II – SERVIÇOS ESPECIAIS “S2” – são aqueles destinados à prestação de serviços à população que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de vibrações e de poluição ambiental. **Este inciso foi acrescentado pela Lei Complementar nº 280, de 17.11.2015.**

Parágrafo único. Para fins de implementação da classificação e fiscalização pela Prefeitura de estabelecimentos destinados à prestação de serviços, as categorias de uso "S1" e "S2" estão listadas na Tabela "C", anexa a esta Lei.

SEÇÃO IV - Do Uso Institucional

Art. 47. Para fins de Uso e Ocupação do Solo, os estabelecimentos institucionais ("E") classificam-se como espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou Administração Pública, que tenham espaço direto, funcional ou espacial, com o Uso Residencial.

§ 1º Enquadram-se, ainda, nos Usos "E" os espaços, estabelecimentos, ou instalações sujeitos à preservação ou a controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais hídricos, áreas de valor estratégico, áreas de valor paisagístico e área de preservação permanente.

§ 2º As atividades enquadradas no "caput" deste artigo, além das normas estabelecidas nesta Lei, deverão obedecer:

a) TAXA DE OCUPAÇÃO: nunca superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel;

b) RECUOS MÍNIMOS:

1. - DE FRENTE: 5,00m (cinco metros);

2. - LATERAIS, DE AMBOS OS LADOS: 3,00m (três metros);

3. - FUNDOS: 3,00m (três metros).

c) VAGAS DE ESTACIONAMENTO, EM RELAÇÃO À ÁREA CONSTRUÍDA, PARA ESTABELECIMENTOS DESTINADOS A:

1. - EDUCAÇÃO:

- até o 2º grau, profissionalizante e técnicos: 01 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

- superior: 01 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados).

2. - SAÚDE: 01 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

3. - LAZER: 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados);

4. - CULTURA: 01 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados);

5. - TEMPLOS RELIGIOSOS: 01 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados).

6. - ASSISTÊNCIA SOCIAL: 01 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

7. - ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: 01 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados);

d) ACESSO DE VEÍCULOS E DE PESSOAS QUE NÃO INTERFIRA NO MEIO EM QUE SE SITUE;

e) TRATAMENTO ACÚSTICO ESPECIAL, em função da poluição sonora causada.

§ 3º Excetuam-se do disposto na alínea "b" do parágrafo anterior, as atividades enquadradas no uso "E" que possuírem área construída e área de terreno, inferiores a 300m² (trezentos metros quadrados), caso em que a critério da Secretaria Municipal de Planejamento, visando o interesse público, poderão ser reduzidos a até zero os recuos laterais e de fundos. **Este parágrafo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 4º da Lei Complementar nº 051, de 19.06.1998.**

SEÇÃO V - Do Uso Industrial

Art. 48. As áreas industriais observarão as localizações e limitações de uso estabelecidas pela legislação estadual em vigor.

Art. 49. As Vias Expressas e Arteriais admitem a implantação de indústrias de pequeno porte, assim consideradas as indústrias cuja área máxima construída esteja em acordo com a legislação específica e a categoria de uso conforme a listagem ID do quadro III da Lei Estadual 1.817/78.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

TÍTULO III - DAS EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I - Das Disposições Preliminares

Art. 50. Toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edifícios, efetuada por particulares ou entidade pública é regulada pelo presente Título, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 51. Este Título tem como objetivos:

I - orientar os projetos e a execução de edificações no Município;

II - assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a Comunidade.

CAPÍTULO II - Do Procedimento Administrativo

SEÇÃO I - Da Aprovação de Projeto de Construção

Art. 52. Mediante requerimento do interessado, a Secretaria Municipal de Planejamento fornecerá certidão de diretrizes para elaboração de projetos de qualquer natureza. **Este artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Art. 53. Os processos para aprovação de projeto deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano ou Rural;

III - Memorial descritivo;

IV - Peças gráficas, apresentadas de acordo com o modelo a ser adotado pela Prefeitura para cada tipo de construção;

V - Identificação e assinatura do proprietário e do autor do Projeto, o qual deverá ser profissional habilitado;

VI - ART do autor do Projeto, devidamente recolhida; e,

VII - Certidão de diretrizes.

§ 1º Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo nos prédios existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionais, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir ou crescer.

§ 2º Os desmembramentos de terrenos decorrentes de projeto conjunto de duas ou mais edificações, geminadas ou não, serão implicitamente aprovados junto com as licenças para a construção.

§ 3º A tramitação interna para aprovação de projetos será regulamentada por Decreto do Executivo.

§ 4º Junto ao processo de aprovação poderá ser exigido projeto de viabilidade técnica quanto ao atendimento para rede de água, esgoto e energia elétrica, bem como estudo de sondagem.

§ 5º Após análise técnica pelo setor competente da Municipalidade e de acordo com o § 3º deste artigo, o interessado terá 15 (quinze) dias para atendimento do "comunique-se", decorrido este prazo sem manifestação, o Projeto será arquivado e indeferido, ex-officio. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar nº 079, de 16.06.2000.**

§ 6º O desarquivamento de Projeto para prosseguimento administrativo, de que trata o artigo anterior, somente ocorrerá mediante requerimento e com comprovação do recolhimento de 50% dos valores das taxas devidas previstas na Legislação Tributária Municipal para os casos de aprovação de projetos de igual teor e metragem, desde que solicitado em até 24 meses após o arquivamento. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar nº 079, de 16.06.2000.**

Art. 54. Uma vez aprovado o Projeto, a Prefeitura fará entrega ao interessado de cópia do mesmo, devidamente autenticada.

§ 1º A aprovação do Projeto, de que trata o "caput" deste artigo terá validade de 02 (dois) anos, contados da data do despacho que o deferiu.

§ 2º Após o decurso do prazo estipulado no parágrafo anterior, deverá ser requerida revalidação da aprovação mediante recolhimento das taxas devidas e adequação às normas então vigentes.

Art. 55. Ficam dispensadas de aprovação de projeto e pagamento de emolumentos, devendo obedecer as determinações da legislação específica, inclusive de uso e Ocupação do Solo, e sujeitas à prévia licença da



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Prefeitura, as seguintes obras:

I - construção de edifícios públicos;

II - obras de qualquer natureza de propriedade da União ou Estado.

Parágrafo único. O pedido da licença de que trata este artigo será feito por meio de ofício, acompanhado do projeto da obra a ser executada, formulado pelo órgão interessado e dirigido ao Chefe do Poder Executivo.

SEÇÃO II - Do Licenciamento

Art. 56. Para a execução de toda e qualquer obra, construção, reforma ou ampliação, será necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento.

Art. 57. O licenciamento da obra será válido pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da data do despacho que o deferiu.

§ 1º Findo o prazo de que trata o "caput" deste artigo e não tendo sido iniciada a obra, o licenciamento caducará.

§ 2º Para efeito do presente Capítulo, uma obra será considerada iniciada com a execução de suas fundações.

§ 3º Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado em seu licenciamento, deverá ser requerida a prorrogação do mesmo e paga a taxa correspondente.

Art. 58. O licenciamento da obra será concedido mediante o encaminhamento, à Prefeitura, dos seguintes elementos:

I - requerimento solicitando licenciamento da obra, onde conste:

a) nome e assinatura do proprietário e do profissional responsável pela execução da mesma;

b) prazo estimado para a conclusão dos serviços, nunca superior a 02 (dois) anos.

II - projeto aprovado;

III - comprovante de pagamento da taxa correspondente;

IV - ART do responsável técnico pela obra devidamente recolhida.

§ 1º Para o licenciamento da construção, não será exigido o projeto aprovado quando:

a) forem de construções leves e de pequeno porte, destinadas a funções complementares de uma edificação, tais como: abrigos, cabinas, portarias e passagens cobertas, desde que não ultrapasse a 30,00m² (trinta metros quadrados);

b) as construções de até 60,00m² (sessenta metros quadrados), desde que enquadradas na regulamentação de moradia econômica da Prefeitura;

c) se tratar da construção de muros no alinhamento de logradouros.

§ 2º As exceções estabelecidas no parágrafo anterior não dispensam a obediência às disposições de natureza urbanística, constantes de legislação específica de Uso do Solo.

§ 3º Em substituição ao projeto a ser aprovado, deverá ser apresentado documento gráfico demonstrando:

a) o atendimento da legislação urbanística;

b) a localização do edifício no terreno;

c) os recuos;

d) a área do terreno;

e) a área construída; e,

f) a área ocupada.

Art. 59. Independem do licenciamento:

I - os serviços de reparo e substituição de revestimento de muros;

II - impermeabilização de lajes;

III - substituição de telhas, de calhas e de condutores em geral;

IV - a construção de calçadas;

V - os muros de divisa com até 2,00m (dois metros) de altura; e,

VI - pinturas, pequenos reparos, reformas e manutenções.

Parágrafo único. Incluem-se neste artigo os barracões provisórios para obra, desde que comprovada a existência de projeto aprovado para o local.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 60. A fim de comprovar o licenciamento da obra para os efeitos de fiscalização, o alvará será mantido no local da obra, juntamente com o projeto aprovado.

Art. 60-A. É obrigatória a afixação de placa nas obras a serem realizadas no Município de Suzano, de acordo com o estabelecido nesta Lei Complementar. **(Artigo acrescentado pelo art.1º da LEI COMPLEMENTAR Nº 318 DE 05 DE ABRIL DE 2018)**

Art. 60-B. A placa deverá conter as seguintes informações:

I - RESPONSÁVEL TÉCNICO: nome completo e número do registro no Conselho de Fiscalização Profissional do responsável técnico pela obra, contato e endereço eletrônico, quando houver;

II - AUTOR E COAUTOR DO PROJETO: nome completo e número do registro no Conselho de Fiscalização Profissional do autor e coautor do projeto, contato e endereço eletrônico, quando houver;

III - NÚMERO DO ALVARÁ E DATA DE EMISSÃO: número e data de emissão do alvará de construção, expedido pela Prefeitura Municipal de Suzano;

IV - NÚMERO ART/RRT: número da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;

V - ESPÉCIE DE OBRA: descrição da obra conforme licença em vigor.

Parágrafo único. A placa deverá:

I - ter a área mínima igual a 1,00m² (um metro quadrado);

II - conter letras não inferiores a 2,5cm (dois centímetros e cinquenta milímetros) de altura; e, ainda,

III - atender o contido na legislação federal relacionada. (Artigo acrescentado pelo art.1º da LEI COMPLEMENTAR Nº 318 DE 05 DE ABRIL DE 2018)

Art. 60-C. O órgão competente da Prefeitura Municipal de Suzano fará constar nos alvarás a exigência para colocação da placa durante a execução das obras. **(Artigo acrescentado pelo art.1º da LEI COMPLEMENTAR Nº 318 DE 05 DE ABRIL DE 2018)**

Art. 60-D. A placa deverá ser posicionada em local que possibilite a sua perfeita visualização e leitura a partir do logradouro público, permitida a sua colocação sobre tapume, muro ou cavalete.

Parágrafo único. A placa deverá ser mantida em perfeito estado de conservação. **(Artigo acrescentado pelo art.1º da LEI COMPLEMENTAR Nº 318 DE 05 DE ABRIL DE 2018)**

Art. 60-E. O órgão competente da Prefeitura Municipal de Suzano, através de seus agentes públicos, exercerá a mais ampla fiscalização quanto à execução de quaisquer obras sem a observância do contido nos artigos anteriores, para a ultimação das medidas legais. **(Artigo acrescentado pelo art.1º da LEI COMPLEMENTAR Nº 318 DE 05 DE ABRIL DE 2018)**

SEÇÃO III - Da Ocupação da Edificação

Art. 61. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo Alvará de Ocupação.

§ 1º Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade ou de utilização.

§ 2º Em até 30 (trinta) dias, após a conclusão, o proprietário e/ou o responsável técnico deverá solicitar a vistoria de que trata o "caput" deste artigo.

Art. 62. Após a conclusão das obras, será procedida a vistoria, pelo corpo técnico da Prefeitura, ocasião em que, se for constatado que a edificação não foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer a demolição ou as modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

Parágrafo único. Constatada que a obra obedeceu ao projeto aprovado, a Prefeitura fornecerá Alvará de Ocupação ao proprietário.

Art. 63. A legislação tributária do Município dispõe sobre as taxas a serem cobradas pela aprovação ou revalidação da aprovação de projeto, licenciamento de construção ou prorrogação de prazo para execução de obras.

CAPÍTULO III - Das Normas Técnicas

SEÇÃO I - Das Edificações em Geral



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 64. Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso, bem como atender às disposições contidas no Código Sanitário Estadual.

Parágrafo único. Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

Art. 65. Quando de uso comum ou coletivo, as escadas deverão obedecer às seguintes exigências:

I - ser de material incombustível, quando atender a mais de dois pavimentos;

II - dispor de iluminação natural ou de sistema de emergência para alimentação da iluminação artificial.

Art. 66. As escadas em caracol somente serão admitidas como acesso secundário.

Art. 67. No caso de emprego de rampas, em substituição às escadas da edificação, aplicam-se as mesmas exigências relativas ao dimensionamento e resistência fixadas para as escadas.

Parágrafo único. As rampas não poderão apresentar inclinação superior a 12% (doze por cento). Se a inclinação exceder a 6% (seis por cento), o piso deverá ser revestido com material não escorregadio.

Art. 68. A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada ou rampa.

Art. 69. Será obrigatória a instalação de, no mínimo, 01 (um) elevador nas edificações de mais de 02 (dois) pavimentos que apresentarem, entre o piso de qualquer pavimento e o nível da via pública, no ponto de acesso ao edifício, uma distância vertical superior a 10,00m (dez metros) e de, no mínimo, 02 (dois) elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

§ 1º A referência de nível para as distâncias verticais mencionadas poderá ser a da soleira de entrada do edifício e não a da via pública, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento, de forma a permitir que seja vencida essa diferença de cotas através de rampa com inclinação não superior a 12% (doze por cento).

§ 2º Para efeito de cálculo das distâncias verticais, será considerada a espessura das lajes com 0,15m (quinze centímetros), no mínimo.

§ 3º No cálculo das distâncias verticais, não será computado o último pavimento, quando for de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso comum e privativas do prédio, ou, ainda, dependências do zelador.

Art. 70. Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medida perpendicularmente às portas dos elevadores, em toda sua extensão.

Parágrafo único. Quando a edificação necessariamente tiver mais de um elevador, as áreas de acesso dos elevadores devem estar interligadas em todos os pisos.

Art. 71. O sistema mecânico de circulação vertical (número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características) está sujeito às normas técnicas da ABNT sempre que for instalado, e deve ter um responsável técnico legalmente habilitado.

Art. 72. Os compartimentos de permanência prolongada deverão ser iluminados e ventilados, diretamente, por abertura voltada para o espaço exterior.

Parágrafo único. Admite-se, para os compartimentos de permanência prolongada ou utilização transitória, iluminação artificial e ventilação mecânica, desde que haja um responsável técnico legalmente habilitado que garanta a eficácia do sistema para as funções a que se destina o compartimento.

SEÇÃO II - Da Altura Máxima e Dos Recuos Obrigatórios

Art. 73. As edificações, deverão obedecer recuos laterais e de fundos, da edificação, iguais a $H/10 + 1,50m$, onde "H" é a distância vertical Entre o piso do primeiro pavimento e o teto da última laje, excluído o ático.

§ 1º Dispensam-se das exigências do "caput" deste artigo os imóveis com até 02 (dois) pavimentos, onde o recuo poderá ser de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). **Este é o original parágrafo único, foi renumerado para § 1º, de acordo com o acréscimo do parágrafo subsequente.**

§ 2º Na "Z-1" de que trata o Anexo 02 desta Lei, será admitido índice de elevação superior ao estatuído na Tabela "A", desde que, além do ali estabelecido, seja acrescido 1,00m (um metro) nos recuos laterais, de frente e fundos, para cada pavimento adicional. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar n° 028, de 28.04.1997.**

§ 3º Nas demais Zonas, de que trata o anexo mencionado no parágrafo anterior, será admitido índice de



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

elevação superior ao estatuído, desde que seja acrescido 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) aos recuos laterais, de frente e de fundos, para cada pavimento adicional., além do ali estabelecido. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997.**

Art. 74. Toda edificação deverá obedecer recuo mínimo de frente de 5,00m (cinco metros).

§ 1º Quando de atividades comerciais "C-1", "C-2" e de serviços "S-1" e "S-2", a serem desenvolvidas em imóveis situados em vias que admitam tal atividade, as construções poderão ser dispensadas do disposto neste artigo, e serem edificadas no alinhamento, desde que observadas as demais exigências legais. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997.**

§ 2º Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as edificações em vias que integram o sistema viário urbano principal definido no Mapa-6 do Plano Diretor Municipal aprovado pela Lei Complementar nº 02, de 25 de maio de 1992, que devem obedecer recuos especiais, como se dispuser em Decreto, a fim de garantir a sua futura implantação. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997.**

Art. 75. Nas "Z-1", as edificações com a altura máxima de 10,00m (dez metros), excluídos os telhados - cuja única finalidade seja a de cobertura -, poderão encostar nas duas divisas laterais e na de fundos, obedecidas as demais normas vigentes de insolação, ventilação, taxa de ocupação e índice de aproveitamento. **Este artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Parágrafo único. O disposto no "caput" deste artigo é aplicável às vias coletoras, expressas e arteriais de que trata a Tabela "D", partes "1", "2" e "3". **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Art. 76. Nas demais Zonas, as edificações com altura máxima até 6,00m (seis metros), excluídos os telhados - cuja finalidade única seja a de cobertura -, poderão encostar na divisa de fundos e nas duas laterais, desde que em pelo menos em uma dessas divisas a construção não tenha mais que 6,00m (seis metros) lineares de extensão. **Este artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Art. 77. Nenhuma edificação poderá ter altura superior a 4,0 (quatro) vezes a largura da via a que faz frente, nem número de pavimentos superior ao definido para a Zona em que se situe, exceto quanto ao disposto no § 2º do art. 73. **Este artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Art. 78. Para efeito de recuos, não serão computadas as garagens, que poderão encostar no alinhamento da via pública, em uma largura máxima de 6,00m (seis metros), inclusive beirais, havendo pavimento superior, este deverá observar a metragem do recuo frontal, exceto quando destinado para terraço descoberto. **Este artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Art. 79. Excetua-se do disposto no artigo anterior os imóveis com até 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) e largura não superior a 6,00 m (seis metros), que poderão utilizar o recuo frontal com coberturas, sendo vedada a utilização do pavimento superior.

Art. 80. Nenhuma edificação poderá ultrapassar os limites do imóvel em que está sendo edificado.

Art. 81. Nos lotes de esquina, para efeito de determinação do recuo obrigatório, será considerada "frente" apenas um dos alinhamentos, à escolha do proprietário, tendo o outro, recuo mínimo, observadas as restrições da Zona de Uso e prevalecendo a condição mais restritiva, nunca inferior a 2,00m (dois metros).

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto neste artigo os imóveis situados em local que admita edificações no alinhamento de frente para a via principal conforme estatuído no parágrafo 1º do art. 194 e no art. 197. **Este parágrafo foi acrescentado pelo art. 2º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

SEÇÃO III - Das Edificações Residenciais

Art. 82. Entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída de dormitório, sala, cozinha, banheiro, circulação e dependência de serviço, podendo ser:

I - habitações unifamiliares, abrangendo as edificações para uso residencial individual, destinadas exclusivamente à moradia e constituídas de unidades independentes construtivamente e como tal aprovadas e executadas;

II - habitações multifamiliares, abrangendo desde duas habitações em uma única edificação (habitações



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

geminadas) até qualquer número de habitações, inclusive prédios de apartamentos aprovados e executados conjuntamente.

Parágrafo único – A localização e uso permitido nas Zonas Residenciais estão configurados nos artigos 42 e 43 e no Anexo 2A, desta Lei Complementar. **Parágrafo com redação dada pela Lei Complementar nº 277 de 29 de julho de 2015**

Art. 83. As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas a conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos destinados ao comércio, desde que a natureza dos últimos não prejudique o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores, e quando tiverem acesso independente a logradouro público.

SEÇÃO IV - Das Edificações para o Trabalho

Art. 84. As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas à indústria, ao comércio e à prestação de serviços em geral.

Art. 85. As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas, oficinas, além das disposições previstas nas normas de segurança no trabalho, deverão:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas da cobertura;

II - ter as paredes confinantes com outros imóveis, do tipo corta-fogo, elevadas a 1,00m (um metro) acima da calha, quando construídas na divisa do lote;

III - ter os dispositivos de prevenção contra incêndio de acordo com as normas da ABNT.

Art. 86. Nas edificações industriais, os compartimentos, quando destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos.

Art. 87. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

I - uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

Art. 88. As edificações destinadas ao comércio em geral, notadamente aqueles destinados a bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, deverão conter sanitários localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 89. Em qualquer estabelecimento comercial, os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter piso e paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

§ 1º Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração.

§ 2º Nas farmácias, os compartimentos destinados à guarda de drogas, aviamento de receitas, curativos e aplicação de injeções deverão atender às mesmas exigências estabelecidas para os locais de manipulação de alimentos.

§ 3º Os supermercados, mercados e lojas de departamentos deverão atender às exigências específicas, estabelecidas no Código Sanitário Estadual para cada uma de suas seções, conforme as atividades nelas desenvolvidas.

Art. 90. As galerias comerciais, além das disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros);

II - ter passeio com largura não inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso e, no mínimo, de 4,00m (quatro metros);

III - ter suas lojas, quando com acesso principal pela galeria, com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), podendo ser ventiladas através da galeria e iluminadas artificialmente;

IV - prever sanitários para uso público em quantidade compatível com o empreendimento.

Parágrafo único. a área dos passeios das galerias comerciais cobertas, que superarem a largura de 4,00m (quatro metros), e desde que liguem 02 (dois) ou mais logradouros, o excedente não será computado para efeito da taxa de ocupação.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 91. As unidades independentes nos prédios para prestação de serviços deverão ter, no mínimo, 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

SEÇÃO V - Das Edificações Destinadas a Estabelecimentos de Ensino

Art. 92. As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos de ensino, além das exigências da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estruturas de forro e da cobertura;

II - ter locais de recreação, cobertos e descobertos, em conformidade com a atividade e o grau escolar atendido;

III - ter instalações sanitárias separadas por sexo, conforme estabelecido no Código Sanitário Estadual;

IV - ter instalações administrativas e para copa e/ou cozinha, condizentes com a área, o porte e a utilização do estabelecimento.

Art. 93. Os estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus deverão ter:



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

I - locais de recreação cobertos e descobertos com a área mínima de 04 (quatro) vezes a soma das áreas das salas de aula, sendo que a área coberta não poderá ser inferior a 1/8 (um oitavo) deste total;

II - o pátio coberto com dimensões mínimas que possam inscrever um círculo de raio 3,00m (três metros) e pé-direito mínimo de 3,00m (três metros), excetuando-se as áreas utilizadas para palcos e depósitos;

III - o pátio descoberto onde inscreva-se um círculo de raio igual ou maior que 15,00m (quinze metros);

IV - acessibilidade e equipamentos destinados às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, observado o contido na legislação federal e estadual pertinente; **Inciso com redação dada pela Lei Complementar nº 250 de 24 de outubro de 2014.**

V - salas de aula correspondente a 1,20m² (um vírgula vinte metros quadrados) por aluno e que inscreva um círculo com raio não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 94. Os estabelecimentos destinados a creches, maternais, pré-escolas e congêneres, deverão ter:

I - locais de recreação cobertos e/ou descobertos, com a área mínima de 02 (duas) vezes a soma das áreas das salas de aula, sendo que a área coberta não poderá ser inferior a 1/6 (um sexto) dessa área;

II - o pátio coberto e o descoberto com dimensões mínimas que possam inscrever um círculo de raio 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - o pátio coberto com um pé-direito mínimo de 3,00m (três metros);

IV - atividades pedagógicas somente no pavimento térreo;

V - os pátios inacessíveis a veículos;

VI - a sala de aula com a área correspondente a 1,20m² (um vírgula vinte metros quadrados), por aluno, sendo que, no mínimo, inscreva um círculo de raio 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VII - parte administrativa composta, no mínimo, de 01 (uma) sala para diretoria e 01 (um) banheiro para cada sexo;

VIII - instalações sanitárias, separadas por sexo, adaptadas à idade escolar atendida na proporção de 01 (um) lavatório e 01 (uma) bacia para cada 30 (trinta) alunos;

IX - os estabelecimentos que tenham atividades voltadas ao atendimento maternal, deverão conter, ainda:

a) berçário com a área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), sendo, no mínimo, 1,50m² (um vírgula cinquenta metros quadrados) por berço, devendo haver, ainda, entre os berços e as paredes, distância mínima de 0,60m (sessenta centímetros);

b) cozinha e refeitório independentes, com acesso controlado, vedado às crianças.

Art. 95. Os estabelecimentos destinados ao ensino de nível superior e cursos profissionalizantes deverão ter:

I - as salas de aula com área correspondente ao mínimo de 1,20m² (um vírgula vinte metros quadrados) por aluno, adaptado às características de cada curso;

II - área destinada a biblioteca com, no mínimo, 36,00m² (trinta e seis metros quadrados);

III - obrigatoriamente, para as escolas com mais de 100 (cem) alunos, anfiteatro ou auditório de dimensões compatíveis com o número de alunos e que comportem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos alunos do período;

IV - pátio coberto e/ou descoberto de dimensões compatíveis com o número de alunos e características do curso, mas que comportem, no mínimo, 01 (uma) quadra poliesportiva;

V - as salas especiais ou laboratórios com área correspondente a 1,80m² (um vírgula oitenta metros quadrados) por aluno e que, no mínimo, inscreva um círculo de raio de 3,00m (três metros).

SEÇÃO VI - Das Edificações Destinadas a Estabelecimentos Ligados à Área de Saúde

Sub-Seção I - Dos Hospitais, Estabelecimentos de Assistência Médico-Hospitalar e Congêneres

Art. 96. As enfermarias ou compartimentos destinados a receber 03 (três) ou mais pacientes, não poderão conter mais de 08 (oito) leitos em cada subdivisão e o total destes não poderá exceder a 24 (vinte e quatro).

Art. 97. Os quartos para doentes que podem receber 01 (um) paciente, 02 (dois) pacientes ou 01 (um) paciente e 01 (um) acompanhante, deverão ter as seguintes áreas mínimas:

I - 8,00m² (oito metros quadrados) para 01 (um) só leito;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

II - 14,00m² (quatorze metros quadrados) para 02 (dois) leitos.

Art. 98. Os quartos para doentes e as enfermarias deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - ter pé-direito de 3,00m (três metros), no mínimo;

II - ter vãos livres de acesso de 0,90m (noventa centímetros) de largura, no mínimo;

III - possuir paredes revestidas de material liso, impermeável e resistente a freqüentes lavagens, até a altura de 2,00m (dois metros), no mínimo, e com cantos arredondados;

IV - conter rodapés das paredes formando concordância arredondada com o piso;

V - não ser insolados, ventilados ou iluminados por meio de pátios ou áreas internas;

VI - ter pisos revestidos com material isotérmico.

Art. 99. Nos pavimentos em que haja quartos para doentes ou enfermarias deverá haver, pelo menos, 01 (uma) copa com área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados) para cada grupo de 24 (vinte e quatro) leitos.

Art. 100. Nos hospitais de isolamento ou nos estabelecimentos que tratem e mantenham doentes de moléstias infecto-contagiosas, as janelas serão teladas.

Parágrafo único. As portas de acesso às enfermarias, destinadas a doentes de moléstias infecto-contagiosas, serão providas de visores.

Art. 101. Os hospitais deverão possuir quartos individuais ou enfermarias exclusivas para isolamento, segundo o tipo de infecção de doentes suspeitos de serem portadores de doenças infecto-contagiosas.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo, os quartos ou enfermarias deverão dispor de 01 (um) lavatório e, em anexo, 01 (um) compartimento sanitário exclusivo e, de pelo menos, 01 (uma) janela envidraçada dando para corredor, vestíbulo ou passagem.

Art. 102. As salas de cirurgia, de parto, de anestesia e aquelas onde guardem aparelhos de anestesia, gases anestésicos ou oxigênio, deverão ter o piso de material apropriado, possibilitando a descarga de eletricidade estática, de acordo com recomendações técnicas.

Parágrafo único. Nessas salas, todas as tomadas de correntes, interruptores ou aparelhos elétricos deverão ser a prova de faísca.

Art. 103. Os compartimentos sanitários, em cada pavimento, deverão conter, no mínimo, 01 (um) vaso sanitário, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro para cada 08 (oito) leitos.

Parágrafo único. Na contagem de leitos, não se computam os pertencentes a quartos que disponham de instalações sanitárias privativas.

Art. 104. Em cada pavimento deverá haver, pelo menos, compartimentos com vasos sanitários e lavatórios para empregados e visitantes, independentes para cada sexo.

Art. 105. Nas salas de curativos, copas, cozinhas, compartimentos sanitários, salas de serviço e despensas, o piso e as paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros), deverão ser revestidas de material liso, impermeável e resistente a freqüentes lavagens.

Art. 106. As cozinhas dos hospitais deverão ter área correspondente, no mínimo, a 0,75m² (zero vírgula setenta e cinco metro quadrado) por leito.

§ 1º As janelas das cozinhas deverão ser teladas.

§ 2º Para efeito deste artigo, compreende-se na designação de cozinhas os compartimentos destinados às despensas, frigoríficos, preparo e cozimento de alimentos, lavagem de louças e de utensílios de cozinha.

Art. 107. Os hospitais deverão possuir instalações que permitam a esterilização de louças e talheres.

Art. 108. Os corredores de acesso às enfermarias, quartos para doentes, salas de cirurgia, ou quaisquer peças onde haja tráfego de doentes, devem ter a largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Os demais corredores terão, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura.

Art. 109. Os hospitais e estabelecimentos congêneres, com mais de 01 (um) pavimento, deverão dispor de, pelo menos, 01 (uma) escada, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), com degraus de lances retos e patamar intermediário, a cada 16 (dezesesseis) degraus.

§ 1º Não serão, em hipótese alguma, admitidos degraus em leque.

§ 2º O número de escadas será condicionada pela localização destas de forma tal que nenhum paciente tenha



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

que percorrer mais de 30,00m (trinta metros) para alcançá-las.

Art. 110. Nos hospitais, as farmácias e laboratórios de análises e serviços de Raio "X" e outros serviços médicos auxiliares, obedecerão às exigências desta Lei, no que lhes forem aplicáveis.

Art. 111. Os hospitais e maternidades com, até, 04 (quatro) pavimentos, serão providos de rampas com inclinação máxima de 8% (oito por cento) e de 01 (um) elevador para transporte de pessoas, macas e leitos com dimensões internas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 1,00m (um metro), no mínimo.

§ 1º Será obrigatória a instalação de elevador nos hospitais com mais de 04 (quatro) pavimentos, obedecendo aos seguintes mínimos:

a) 01 (um) elevador, até 04 (quatro) pavimentos;

b) acima de 04 (quatro) pavimentos, 01 (um) elevador para cada grupo de 04 (quatro) ou fração.

§ 2º É obrigatória a instalação de elevadores de serviço, independentes dos demais, em quantidade igual à metade prevista no parágrafo anterior.

Art. 112. As passagens obrigatórias de pacientes ou visitantes não poderão ter ligação direta com cozinhas e despensas.

Art. 113. É obrigatória a instalação de reservatório de água com capacidade de 300 (trezentos) litros por leito, no mínimo.

Art. 114. Quando o hospital possuir lavanderia, deverá esta dispor de instalação que permita desinfecção e esterilização de roupa.

Art. 115. Os hospitais, quando possuírem necrotérios ou velórios, deverão satisfazer as exigências desta Lei.

Art. 116. Todos os hospitais deverão possuir locais apropriados para depósito de objetos em desuso.

Art. 117. É obrigatória a incineração do lixo séptico ou cirúrgico, em incinerador localizado no perímetro do hospital.

Art. 118. As maternidades ou hospitais que mantenham seção de maternidade deverão ter:

I - sala de pré-parto, acusticamente isolada, para cada 15 (quinze) leitos;

II - sala de parto para cada 25 (vinte e cinco) leitos;

III - sala de cirurgias, mesmo no caso do hospital já possuir outra sala para o mesmo fim;

IV - sala para curativos para assepsia;

V - quarto individual para isolamento de doenças infecciosas;

VI - quarto exclusivo para puérperas operadas;

VII - seção de berçário; e,

VIII - sala de recuperação.

Parágrafo único. As janelas das salas, de que trata este artigo, deverão ser teladas.

Art. 119. Os laboratórios de análises clínicas e congêneres deverão dispor, no mínimo, de 03 (três) salas: uma, para atendimento de clientes; outra, para coleta de material; e, outra, para o laboratório propriamente dito.

Art. 120. A sala de laboratório deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados). As paredes e o piso deverão ser revestidos de material impermeável.

Art. 121. Os bancos de sangue deverão ter, no mínimo:

I - sala de atendimento de clientes;

II - sala de coleta de material;

III - laboratório imunohematológico;

IV - laboratório sorológico; e,

V - sala de esterilização.

Parágrafo único. As salas referidas nos incisos II, III, IV e V deverão ter:

a) o piso de material liso, resistente e impermeável; e,

b) as paredes de cor clara, com 2,00m (dois metros) de altura, no mínimo, de material liso, resistente e impermeável.

Art. 122. Os locais destinados às instalações de consultórios odontológicos deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

I - área de 10,00m² (dez metros quadrados);

II - instalação de água;

III - paredes revestidas até a altura de 2,00m (dois metros) de material liso e impermeável;

IV - forro e paredes de cor clara; e,

V - sala de espera com a área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados).

Art. 123. Os institutos de fisioterapia e estabelecimentos desta natureza deverão ter:

I - sala de administração;

II - sala para exame médico;

III - sanitários independentes para cada sexo, separados dos ambientes comuns;

IV - vestiários e sanitários para empregados; e,

V - sala de espera, com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados).

§ 1º Os pisos, forros e revestimentos de paredes dos locais para fisioterapia propriamente ditos terão qualidade de especificação compatível com o seu uso.

§ 2º As condições de ventilação dos locais referidos no parágrafo anterior obedecerão as normas desta Lei.

Art. 124. As clínicas de beleza deverão ter:

I - sala para atendimento de clientes;

II - sala de consulta;

III - sala destinada às aplicações;

IV - instalações sanitárias independentes para empregados e público; e,

V - sala de espera com a área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados).

Parágrafo único. A sala destinada às aplicações deverá ter:

a) área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados);

b) piso liso, resistente e impermeável; e,

c) paredes de cor clara, com 2,00m (dois metros) de altura, no mínimo, de material liso, resistente e impermeável.

Sub-Seção II - Das Drogarias, Depósitos de Drogas e Farmácias

Art. 125. As drogarias deverão ter:

I - área mínima de 30,00m² (trinta metros quadrados);

II - piso liso, resistente e impermeável; e,

III - paredes com 2,00m (dois metros) de altura, no mínimo, de material liso, resistente e não absorvente.

Art. 126. Os depósitos de drogas deverão ter:

I - área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados);

II - piso liso, resistente e impermeável; e,

III - paredes com 2,00m (dois metros) de altura, no mínimo, de material liso, resistente e não absorvente.

Art. 127. As drogarias e os depósitos de drogas deverão ter a entrada independente, não podendo servir de passagem obrigatória para qualquer outro local do edifício.

Art. 128. As drogarias e os depósitos de drogas que armazenarem produtos altamente inflamáveis, em grande quantidade, deverão contar com dispositivos de segurança, determinados pela autoridade competente.

Art. 129. As farmácias deverão conter 02 (dois) locais separados por paredes revestidas de material impermeável e resistente, sendo destinado, um, a mostruário e entrega de medicamentos e, outro, a laboratório.

§ 1º A área mínima do laboratório é de 8,00m² (oito metros quadrados) e o local destinado a mostruário e entrega de medicamentos deve ter 20,00m² (vinte metros quadrados), no mínimo.

§ 2º Quando houver local para aplicação de injeções, o mesmo terá a área mínima de 3,00m² (três metros quadrados) e será dotado de lavatório.

Art. 130. Os socorros farmacêuticos deverão ser instalados em sala independente com a área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), que conterà, ainda:

I - piso liso, resistente e impermeável; e,



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

II - paredes com 2,00m (dois metros) de altura, no mínimo, de material liso, resistente e não absorvente.

Art. 131. As dependências das farmácias não poderão servir de passagem obrigatória para qualquer outro local do edifício.

Art. 132. Deverá haver dependências sanitárias independentes para cada sexo, para empregados e para o público.

Sub-Seção III - Dos Cemitérios, Necrotérios, Velórios e Crematórios

Art. 133. Os cemitérios deverão ser construídos em pontos elevados, nas contravertentes das águas, que tenham que alimentar cisternas e deverão ficar isolados por logradouros públicos com largura mínima de 14,00m (quatorze metros) em zonas abastecidas pela rede de água, ou de 30,00m (trinta metros) em zonas não providas das mesmas.

§ 1º Em caráter excepcional serão tolerados cemitérios em regiões planas.

§ 2º Se os logradouros que limitam os cemitérios não tiverem largura de 14,00m (quatorze metros), deverão haver ruas internas paralelas àqueles cuja largura, somada à do logradouro perfaça aquele total.

Art. 134. O lençol freático nos cemitérios deve ficar a 2,00m (dois metros), pelo menos, de profundidade.

Art. 135. O nível dos cemitérios, em relação aos cursos de águas vizinhos, deverá ser suficientemente elevado, de modo que as águas das enchentes não atinjam o fundo das sepulturas.

Art. 136. Os vasos ornamentais devem ser preparados de modo a não conservarem água que permita a proliferação de mosquitos.

Art. 137. As sepulturas deverão ter 2,15m (dois metros e quinze centímetros) de comprimento por 1,00m (um metro) de largura e 1,75m (um metro e setenta e cinco centímetros) de profundidade, distanciadas umas das outras, pelo menos, 0,60m (sessenta centímetros) em todos os sentidos.

Parágrafo único. No caso de crianças, o comprimento máximo será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 138. O espaçamento entre as gavetas nos túmulos será de 0,70m (setenta centímetros) no sentido vertical.

Art. 139. Os necrotérios e velórios deverão ficar recuados, no mínimo, 3,00m (três metros) do terreno vizinho.

Art. 140. Os velórios deverão ser ventilados e iluminados e, disporão, no mínimo, de sala de vigília, compartimento de descanso e instalações sanitárias independentes para ambos os sexos.

Art. 141. As paredes dos necrotérios e velórios deverão ter os cantos arredondados e receberão revestimento liso, resistente e impermeável, até 2,00m (dois metros) de altura, no mínimo.

Art. 142. O piso dos necrotérios deverá ser revestido de material liso, resistente e impermeável e, deverá ter inclinação para escoamento das águas de lavagem.

Art. 143. As mesas dos necrotérios deverão ser de mármore, ardósia ou material congênere, tendo as de necropsia, forma tal, que possibilite o escoamento dos líquidos que terão destino conveniente.

Art. 144. A construção de crematórios deverá ter aprovação prévia do órgão encarregado de proteção ao meio ambiente.

Art. 145. Os crematórios deverão ser providos de câmaras frigoríficas e de salas para necropsia.

Art. 146. Associadas aos crematórios, deverão existir áreas verdes ao seu redor, com área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

SEÇÃO VII - Das Edificações Destinadas a Hotéis e Motéis

Art. 147. As edificações destinadas a hotéis e congêneres deverão obedecer às seguintes disposições:

I - ter, além dos apartamentos ou quartos, dependências de vestibulo com local para instalação de portaria e sala-de-estar;

II - ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;

III - ter, em cada pavimento, instalações sanitárias, separadas por sexo, na proporção de 01 (um) vaso



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

sanitário, 01 (um) chuveiro e 01 (um) lavatório, no mínimo, para cada 72,00m² (setenta e dois metros quadrados) de piso quando não possua sanitários privativos;

IV - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT;

V - ter uma vaga de estacionamento para cada 03 (três) apartamentos.

Parágrafo único. Nos hotéis e estabelecimentos congêneres as cozinhas, copas, lavanderias e despensas, quando houver, deverão ter o piso e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material lavável e impermeável.

Art. 148. Além do disposto no artigo anterior, os motéis ainda deverão:

I - estar situados nas vias expressas ou arteriais;

II - localizar-se a uma distância mínima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de estabelecimentos destinados a educação, saúde, lazer, cultura, ou a templos de qualquer culto;

III - possuir estacionamento de veículos cobertos, junto às unidades de hospedagem com acessos externos e independentes, na proporção mínima de 01 (uma) vaga por apartamento;

IV - ser fechados por muro de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura;

V - ser edificados numa área de, no mínimo, 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de terreno;

VI - possuir 20% (vinte por cento) dos apartamentos com, no mínimo, 50,0 m² (cinquenta metros quadrados) cada um, e os demais com, no mínimo, 30,00m² (trinta metros quadrados) cada.

SEÇÃO VIII - Dos Postos Revendedores de Combustível Para Uso Automotivo

Art. 149. A instalação ou relocação de Postos Revendedores de Combustíveis para fins automotivos, além de cumprir o disposto nesta Lei, terão que obedecer:

I - área mínima do terreno de 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados); **Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 052, de 16.09.1998.**

II - raio mínimo de 100,00 (cem metros) de distância de asilos, creches, hospitais, escolas, quartéis e estabelecimentos congêneres, desde que obedecidas as demais normas técnicas pertinentes; **Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 052, de 16.09.1998.**

III - testada mínima de 40,00m (quarenta metros) para a via pública municipal.

SEÇÃO IX - Dos Depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo, e Outros Produtos Inflamáveis

Art. 150. A instalação ou relocação de depósitos de gás liquefeito de petróleo, além do disposto nesta Lei, deverá obedecer:

I - raios mínimos de creches, hospitais, escolas, quartéis, estabelecimentos congêneres, de:

a) 100,00m (cem metros) para classes "1" e "2";

b) 200,00m (duzentos metros) para classe "3"; e,

c) 500,00m (quinhentos metros) para as classes "4" e "5".

II - para as classes "1" e "2", o estoque deverá estar recuado 3,00m (três metros) de qualquer das divisas do imóvel;

III - para a classe "3", o depósito ocupará área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e a estocagem obedecerá recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) das divisas do imóvel que possam receber construção;

IV - para as classes "4" e "5" ocupará imóvel com área mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e a estocagem obedecerá recuo mínimo de 10,00m (dez metros) das divisas do terreno que possam receber edificações, bem como das vias públicas;

V - que o imóvel seja totalmente fechado, em todas as suas divisas, com muro de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, no mínimo.

Art. 151. Para efeito do artigo anterior, entende-se por:

I - CLASSE "1" - aqueles depósitos com estoques até 40 (quarenta) botijões ou 520,00 kg (quinhentos e vinte quilogramas);



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

II - CLASSE "2" - aqueles depósitos com estoques até 100 (cem) botijões ou 1.300,00 kg (um mil e trezentos quilogramas);

III - CLASSE "3" - aqueles depósitos com estoques até 400 (quatrocentos) botijões ou 5.200,00 kg (cinco mil e duzentos quilogramas);

IV - CLASSE "4" - aqueles depósitos com estoques acima de 400 (quatrocentos) até 3000 (três mil) botijões;

V - CLASSE "5" - os depósitos destinados a engarrafamento.

§ 1º Excetuam-se dessas exigências os postos revendedores de combustíveis automotivos e de serviços, bem como os depósitos de produtos inflamáveis já instalados, mesmo que em desconformidade com o disposto nesta Lei, desde que já aprovados pela Prefeitura.

§ 2º Qualquer reforma, ampliação, e reinstalação de estabelecimentos enquadrados no "caput" do artigo anterior, deverá comprovar, obrigatoriamente, a diminuição da desconformidade, para a sua aprovação.

SEÇÃO X - Dos Locais de Reunião

Art. 152. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, danceterias, casas de espetáculos, teatros, templos de qualquer natureza e similares deverão atender às seguintes disposições especiais:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira, ou outro material combustível apenas nas edificações térreas e nas esquadrias, lambris, parapeitos, revestimentos do piso, estrutura da cobertura e forro;

II - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, em relação à lotação máxima, calculada na base de 1,60m² / pessoa (um metro e sessenta centímetros quadrados por pessoa), com as seguintes proporções mínimas:

a) para o sexo masculino, 01 (um) vaso e 01 (um) lavatório para cada 100 (cem) lugares ou fração, e 01 (um) mictório e 01 (um) lavatório, para cada 200 (duzentos) lugares ou fração;

b) para o sexo feminino, 01 (um) vaso para cada 100 (cem) lugares ou fração, e 01 (um) lavatório para cada 200 (duzentos) lugares ou fração.

III - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Art. 153. Nas edificações destinadas a auditórios, cinemas, danceterias, casas de espetáculos, teatros e similares, além de serem direcionadas em função da lotação máxima, deverão obedecer:

I - quanto às portas:

a) deverão ter a mesma largura dos corredores;

b) as de saída da edificação deverão ter largura total (soma de todos os vãos) correspondendo a 0,01m (um centímetro) por lugar, não podendo cada porta ter menos de 2,00m (dois metros) de vão livre, e deverão abrir de dentro para fora.

II - quanto aos corredores de acesso e escoamento do público, deverão possuir largura mínima de 2,00m (dois metros), a qual terá um acréscimo de 0,01m (um centímetro) por lugar excedente à lotação de 150 (cento e cinquenta) lugares, quando não houver lugares fixos, a lotação será calculada na base de 1,60m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa;

III - quanto às circulações internas à sala de espetáculos:

a) os corredores longitudinais deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e os transversais de 2,00m (dois metros);

b) as larguras mínimas terão um acréscimo de 0,01m (um centímetro) por lugar excedente a 100 (cem) lugares, na direção do fluxo normal de escoamento da sala para as saídas.

IV - quanto às escadas:

a) as de saída deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para uma lotação máxima de 100 (cem) lugares, largura a ser aumentada à razão de 0,001m (um milímetro) por lugar excedente;

b) sempre que a altura a vencer for superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), devem ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

c) não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol;

d) quando substituídas por rampas, estas deverão ter inclinação menor ou igual a 10% (dez por cento) e ser revestidas de material antiderrapante.

Art. 154. As edificações tratadas nesta Seção, além de obedecerem o aqui disposto e se enquadrarem nos índices urbanísticos da Zona de Uso em que se situem, poderão ter exigido tratamento acústico especial, em função do impacto ambiental causado.

SEÇÃO XI - Dos Estacionamentos e das Garagens

Art. 155. As edificações destinadas a garagens em geral, para efeito desta Lei, classificam-se em garagens particulares individuais, garagens particulares coletivas e garagens comerciais.

Art. 156. As edificações destinadas a garagens em geral deverão atender às disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, além das seguintes exigências:

I - ter pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

III - ter sistema de ventilação permanente.

Art. 157. As edificações destinadas a garagens particulares individuais deverão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - largura útil mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros); **Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

II - profundidade mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros). **Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Art. 158. As edificações destinadas a garagens particulares coletivas deverão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - ter estrutura, paredes e forro de material incombustível;

II - ter vão de entrada com largura mínima de 3,00m (três metros) e, no mínimo, 02 (dois) vãos, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) carros;

III - ter os locais de estacionamento ("box") para cada carro, com uma largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros); **Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

IV - o corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando os locais de estacionamento formarem, em relação aos mesmos, ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus), respectivamente;

V - não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens particulares coletivas.

Art. 159. As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - ser construídas de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível nas esquadrias e estrutura de cobertura;

II - quando não houver circulação independente para acesso e saída até os locais de estacionamento, ter área de acumulação com acesso direto do logradouro que permita o estacionamento eventual de um número de veículos não inferior a 5% (cinco por cento) da capacidade total da garagem;

III - ter o piso revestido com material lavável e impermeável;

IV - ter as paredes dos locais de lavagem e lubrificação revestidas com material resistente, liso, lavável e impermeável.

Art. 160. Obedecidas as demais disposições desta Lei, deverão ser observadas, no mínimo, vagas para estacionamentos nas seguintes proporções:

I - para uso residencial:

a) 01 (uma) vaga por unidade de habitação, com área edificada de até 80,00m² (oitenta metros quadrados);

b) 02 (duas) vagas por unidade de habitação, com área edificada acima de 80,00m² (oitenta metros



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

quadrados) até 200,00m² (duzentos metros quadrados);

c) 03 (três) vagas por unidade de habitação, com área edificada acima de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

II - para uso comercial:

a) atacadistas, supermercados, magazines, lojas de departamentos e similares, com mais de 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída - 01 vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados); **Esta alínea apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997**

b) locais de reunião (cinemas, teatros, salões de festas e de bailes e similares) - 01 (uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área construída, ou fração;

c) outros estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços - 01 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída, ou fração.

§ 1º É facultada a exigência deste artigo a estabelecimentos comerciais com área inferior a 100,00m² (cem metros quadrados). **Este parágrafo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997**

§ 2º A área destinada para carga e descarga não pode ser computada nas exigências deste artigo.

§ 3º Excluem-se do disposto neste artigo as edificações com até 2 (dois) pavimentos decorrentes de reforma, ampliação ou reconstrução de um ou mais prédios, desde que, cumulativamente: **Este parágrafo e suas alíneas apresentam-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997.**

a) a área resultante não ultrapasse a área anteriormente existente, acrescida de, no máximo, 30% (trinta por cento); e,

b) a área total edificada não ultrapasse 500,00m² (quinhentos metros quadrados) para cada piso.

§ 4º Excluem-se, também, do disposto neste artigo, os imóveis com até 03 (três) pavimentos, situados no quadrante formado pelas Ruas Benjamin Constant, Regina Cabalau Mendonça, General Francisco Glicério e Prudente de Moraes. **Este parágrafo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 113, de 27.08.2002.**

SEÇÃO XII - Das Redes Públicas de Abastecimento e de Prestação de Serviços Coletivos

Art. 161. As novas edificações e construções em geral ficam obrigadas a dispor de instalação permanente de gás, assegurando que o armazenamento do combustível se processe fora da edificação.

Parágrafo único. As edificações existentes no Município, no prazo máximo de 05 (cinco) anos, ou antes, se forem objeto de reforma ou reconstrução, deverão atender ao disposto neste artigo.

Art. 162. As instalações permanentes de gás combustível abrangerão o abrigo para botijões, cilindros ou medidores, obedecidas as seguintes disposições:

I - estar a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer abertura da edificação;

II - nas casas e apartamentos, até os pontos de abastecimento de fogões e fornos nas cozinhas, bem como até o local destinado à instalação de equipamentos para aquecimento de água;

III - nas edificações para lojas, escritórios, hotéis, pensionatos e similares, hospitais, clínicas, pronto-socorros, laboratórios de análises, fisioterapias, asilos e locais de reuniões esportivas, recreativas ou sociais, até os pontos de alimentação dos fogões, fornos e demais equipamentos para produção de água quente e vapor;

IV - nas edificações para restaurantes, lanchonetes, bares, confeitarias, padarias, mercados e supermercados, até os pontos de abastecimento de fogão, fornos e demais aparelhos utilizados para preparação de alimentos.

§ 1º As instalações, mencionadas nos incisos deste artigo, serão obrigatórias também nas edificações destinadas a outros usos, não industriais, ainda que porventura não incluídas no "caput" deste artigo, desde que nas referidas edificações possam haver equipamentos ou aparelhos para aquecimento ou queima de gás combustível.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 2º Quando se tratar de uso de gás combustível para fins industriais, não terão aplicação as disposições gerais contidas na presente Lei, devendo cada instalação observar as normas técnicas específicas para o sistema e equipamentos adotados para cada caso.

§ 3º Quando da utilização de gás combustível proveniente de rede pública, as canalizações do alinhamento do imóvel até os compartimentos de distribuição obedecerão as especificações desta Lei.

Art. 163. O projeto e a construção das instalações permanentes de gás, a que alude os artigos anteriores, deverão atender às normas técnicas emanadas pela empresa concessionária do serviço público de gás canalizado, as quais serão aplicáveis a todas as tubulações, equipamentos, recipientes e demais aparelhos e acessórios, destinados a utilização de gás combustível.

Art. 164. Para efeito de expedição de licença para início de obras, os projetos de novas edificações, bem como reformas ou reconstrução de edificações existentes, deverão conter indicação expressa do atendimento do disposto nesta Seção.

Art. 165. Não será permitida a utilização de gás em botijões ou cilindros nas edificações que disponham de instalação interna de gás combustível situadas em logradouros já servidos por rede de distribuição de gás canalizado.

Art. 166. O cumprimento das disposições da presente Seção será verificado pela autoridade municipal competente ou ainda através de fiscalização descentralizada, executada por entidade de reconhecida capacitação técnica.

Art. 167. As instalações prediais de rede de água, esgotos, energia elétrica e telefonia deverão obedecer às normas da ABNT e concessionárias prestadoras do serviço.

SEÇÃO XIII - Da Obrigatoriedade do "SPDA"

Art. 168. É obrigatória a instalação de SPDA - Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas nas edificações em que houver:

I - estrutura com riscos inerentes de explosões, tais como:

- a)* postos de combustíveis;
- b)* depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- c)* depósitos de explosivos;
- d)* locais de manipulação de produtos inflamáveis, explosivos e atividades afins.

II - locais de grande afluência de público e usos institucionais, tais como:

- a)* praças de esportes;
- b)* clubes;
- c)* cinemas;
- d)* teatros;
- e)* shopping centers;
- f)* templos;
- g)* hotéis e motéis.

III - estruturas consideradas de valor histórico ou cultural;

IV - locais que prestam serviços públicos essenciais, tais como:

- a)* escolas;
- b)* bancos;
- c)* hospitais;
- d)* postos de saúde;
- e)* órgãos públicos;
- f)* delegacias.

V - estruturas isoladas ou com altura superior a 12m (doze metros), no seu ponto mais alto, contados a partir da soleira.

Art. 169. Para todas as estruturas que não se enquadrem no artigo anterior, será determinada a necessidade de um SPDA conforme norma NBR-5419, Anexo B, através de estudo elaborado por profissional habilitado.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 170. O SPDA deverá ser projetado e instalado em conformidade com a NBR-5419, sendo essa condição atestada por laudo técnico emitido por profissional habilitado.

Art. 171. Periodicamente, deverão ser executadas inspeções no SPDA, visando atestar a manutenção da eficiência do sistema, sendo realizadas conforme item 6 da NBR-5419 e sempre por profissional habilitado.

Art. 172. Ficam excluídas da obrigatoriedade e estudo de necessidade de instalação de S.P.D.A. - Sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas que: **O caput deste artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997.**

I - sejam de caráter transitório, desde que não contrarie o item B-1.2, do Anexo B, da NBR 5419; ou **Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 075, de 06.04.2000.**

II - tenham altura máxima inferior a 12,00m (doze metros), e desde que de uso unicamente residencial unifamiliar. **Este inciso apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 075, de 06.04.2000.**

SEÇÃO XIV - Das Instalações Elétricas

Art. 173. Toda edificação com estimativa de potência instalada maior que 12kw (doze quilowatts) ou área construída superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados), deve possuir projeto referente às instalações elétricas, com a devida responsabilidade de profissional habilitado.

§ 1º A ART referente ao projeto de instalação elétrica, assinada pelo profissional habilitado, consistirá no documento comprobatório do atendimento do "caput" deste artigo.

§ 2º No caso de edificações destinadas a uso comercial, sem definição do ramo de atividade, dispensar-se-á a apresentação do projeto de que trata o "caput" deste artigo, observado o contido no artigo subsequente.

Art. 174. No caso de mudança ou ampliação de atividade comercial e/ou de utilização da edificação para outros fins, que não o aprovado, apresentar-se-á, por parte do interessado, laudo de adequação, expedido por profissional habilitado, devidamente acompanhado de ART, das instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, de proteção contra descargas atmosféricas e contra incêndios, nos casos aplicáveis.

Parágrafo único. A expedição do competente alvará de funcionamento somente se dará após o cumprimento do estatuído no "caput" deste artigo.

Art. 175. As instalações elétricas de baixa tensão deverão atender às recomendações da norma NBR-5410.

Art. 176. A entrada de energia deverá atender, também, aos padrões da concessionária local.

Art. 177. A iluminação artificial em interiores de locais destinados ao trabalho deverá ser adequadamente calculada, conforme norma NBR-5413.

SEÇÃO XV - Das Regularizações

Art. 178. Os proprietários de edificações clandestinas poderão requerer sua regularização, desde que em acordo com as diretrizes de uso e ocupação do solo vigentes, nos termos do disposto na presente Seção.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no "caput" deste artigo as edificações existentes e devidamente inscritas no cadastro imobiliário municipal até a data de publicação desta Lei, desde que atendidas as condições mínimas de:

a) insolação;

b) ventilação; e,

c) iluminação. **Este parágrafo e suas alíneas foram acrescentados pelo art. 2º da Lei Complementar nº 040, de 22.12.1997**

Art. 179. O interessado deverá formular o pedido através de requerimento instruído com:

I - Projeto Arquitetônico completo na escala 1:100 (um para cem);

II - Memorial descritivo da obra;

III - ART de Responsável Técnico qualificado;

IV - Documento que comprove a propriedade do imóvel;

V - Comprovação de que a obra está concluída através de um dos seguintes itens:



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

- a) carnê do IPTU;
- b) vistoria técnica da fiscalização municipal;
- c) documento do imóvel;
- d) declaração do proprietário, devidamente assinada.

VI - comprovante de recolhimento das taxas correspondentes.

Art. 180. Para gozar os benefícios aqui definidos, considera-se como concluída, a edificação que possua no mínimo alvenaria terminada, cobertura e esquadrias, assentadas.

§ 1º A Municipalidade deverá analisar o impacto ambiental ocasionado pelo imóvel a ser regularizado.

§ 2º A critério da Secretaria Municipal de Planejamento, e desde que não interfira no Uso do Solo local, as edificações comerciais também poderão ser regularizadas nos termos desta Seção.

TÍTULO IV - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 181. Para efeitos desta Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à aprovação da Prefeitura.

Parágrafo único. A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem, ou, ainda, quando for o caso, aos seus proprietários.

Art. 182. Só poderão ser inscritos na Prefeitura profissionais que apresentem a Certidão de Registro Profissional, do CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, conforme disposto no Código Tributário Municipal.

TÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I - Das Infrações e Das Multas

Art. 183. A execução de qualquer obra ou projeto em desacordo com as normas pertinentes caracterizará infração, com aplicação das penalidades cabíveis, na forma da legislação vigente.

Art. 184. As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral serão aplicadas quando:

I - o projeto apresentado para exame da Prefeitura estiver em evidente desacordo com o local ou apresentar indicações falseadas;

II - as obras forem executadas em desacordo com as indicações apresentadas para a sua aprovação;

III - as obras forem iniciadas sem licença da Prefeitura e sem o correspondente alvará;

IV - a edificação for ocupada sem que a Prefeitura tenha feito sua vistoria e emitido o respectivo alvará de ocupação;

V - decorridos 30 (trinta) dias da conclusão da obra, não for solicitada a vistoria da Prefeitura.

Art. 185. A multa será imposta pela Prefeitura à vista do auto de infração, lavrado por fiscal especificamente credenciado, que registrará a infração verificada.

Art. 186. As multas observarão o contido no Código Tributário do Município.

CAPÍTULO II - Dos Embargos

Art. 187. Obras em andamento, sejam elas construção, reconstrução ou reformas, serão embargadas, sem prejuízo das multas, quando:

I - estiverem sendo executadas sem o respectivo alvará emitido pela Prefeitura;

II - estiverem sendo executadas sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;

III - o profissional responsável sofrer suspensão ou cassação da carteira pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

IV - estiver em risco a sua estabilidade, com perigo para o usuário, para o público ou para o pessoal que a execute.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Lavrado o embargo, as obras e trabalhos deverão ser totalmente paralisados.

Art. 188. Na hipótese da ocorrência dos casos citados no artigo anterior, a fiscalização da Prefeitura dará notificação ao infrator e lavrará um termo de embargo das obras, encaminhando-o ao seu responsável técnico.

Art. 189. O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo.

Parágrafo único. O não atendimento do disposto no "caput" deste artigo implicará na adoção das medidas judiciais cabíveis, com vistas à sustação dos trabalhos e conseqüente demolição das obras executadas.

CAPÍTULO III - Da Interdição

Art. 190. Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada em qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo de caráter público.

Art. 191. A interdição será imposta pela Prefeitura por escrito, após vistoria técnica efetuada pelo órgão público competente.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal tomará as providências cabíveis se não for atendida a interdição.

CAPÍTULO IV - Da Demolição

Art. 192. A demolição total ou parcial de edificação ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I - quando a obra for clandestina;

II - quando julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não quiser tomar as providências que a Prefeitura determinar para a sua segurança.

Parágrafo único. A demolição não será imposta no caso do "caput" deste artigo se o proprietário, submetendo a construção à vistoria técnica da Prefeitura, demonstrar que:

a) a obra preenche as exigências mínimas estabelecidas em Lei;

b) que, embora não as preenchendo, poderá ser executadas modificações que a tornem concordante com a legislação em vigor.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS

Art. 193. Os agentes políticos e públicos que concorrerem, direta ou indiretamente, isolada ou conjuntamente, por ação ou omissão, de modo a causar prejuízos ao cumprimento desta norma, serão responsabilizados, na forma da Lei.

Art. 194. As Vias Expressas, Arteriais ou Coletoras admitem os Usos "C1", "C2", "S1", "S2", e "E".

§ 1º A Rua General Francisco Glicério, observadas as demais exigências legais, admitirá construções comerciais no alinhamento.

§ 2º A atividade comercial definida como "sucata", "ferro-velho", "aparas de papel" somente será permitida nas Vias Expressas e Arteriais, observadas as demais exigências legais.

§ 3º Para fins de implementação da classificação, as Vias Expressas, Arteriais e Coletoras, estão listadas na Tabela "D", anexa a esta Lei.

Art. 195. As atividades relacionadas em "C1", "C2", "S1" e "S2" cujo porte e atividade cause impacto ao uso do sistema viário, a característica urbana local e/ou ambiental, somente serão admitidas nas Vias Expressas.

Art. 196. As vias cujo quarteirão estejam ocupado por uso "C2", "S2" ou "ID", em mais de 75% (setenta e cinco por cento) de seus imóveis, anteriormente a esta Lei, poderão admitir o uso predominante, nos lotes ainda não edificados.

Art. 197. Os imóveis situados em quarteirões de vias cuja ocupação no alinhamento, dentro da mesma quadra, for superior a 75% (setenta e cinco por cento), poderão utilizar-se de tal prática.

Art. 198. Os Usos em desconformidade com esta Lei deverão ser regularizados em 120 (cento e vinte) dias, sendo, a partir desse prazo, considerados clandestinos.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 199. Nas edificações existentes que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas na presente Lei, somente serão permitidas obras que impliquem aumento de sua capacidade de utilização, quando as partes a crescer não venham a agravar as transgressões já existentes.

Art. 200. Quando em lote de dimensões incompatíveis com as prescrições aqui estatuídas, inscrito de forma regular no registro imobiliário local, anteriormente a promulgação desta Lei, não for possível ocupá-lo com índices e recuos ora fixados, o interessado poderá requerer através da Secretaria Municipal de Planejamento, aproveitamento especial do mesmo, desde que não ocasione impacto urbanístico e nem interfira nos lotes limítrofes.

Art. 201. Qualquer ampliação, quer longitudinal, quer sobreposta, de edificação existente, deverá submeter-se às novas diretrizes aqui estatuídas.

Art. 202. As edículas não poderão ter área construída superior a 50% (cinquenta por cento) da área ocupada pela edificação principal. **O caput deste artigo apresenta-se com a redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 028, de 28.04.1997.**

Parágrafo único. As edículas poderão ser dispensadas dos recuos laterais e de fundos, conforme disposto na Tabela "A", desde que:

a) não tenham altura superior a 6,00m (seis metros), contados do piso inferior até a parte mais alta da cobertura;

b) obedeçam recuo mínimo de 2,00m (dois metros) da edificação principal.

Art. 203. As certidões de diretrizes de loteamentos, conjuntos residenciais, edifícios e anuência prévia emitidas que não se compatibilizem-se com esta Lei Complementar deverão enquadrar-se nos requisitos urbanísticos aqui estabelecidos.

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 204. A legislação tributária do Município disporá as multas a serem aplicadas nos casos de inobservância de quaisquer disposições desta Lei.

Art. 205. O Anexo citado no item "VII-2", do Plano Diretor Municipal, denominado "Mapa 6", aprovado pela Lei Complementar nº 002, de 25 de maio de 1992, fica substituído pelo Anexo "01" desta Lei.

Art. 206. Os Anexos "1" e "2A" e as Tabelas "A", "B", "C" e "D", fazem parte integrante desta Lei Complementar.

Redação dada pela Lei Complementar nº 277 de 29 de julho de 2015.

Art. 207. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 208. Revogam-se as disposições em contrário, e, em especial, as Leis Municipais nºs 235, de 21 de outubro de 1955; 1.255, de 14 de dezembro de 1971; 1.270, de 25 de maio de 1972; 1.308, de 1º de dezembro de 1972; 1.431, de 24 de janeiro de 1975; 1.518, de 13 de maio de 1976; 1.541, de 19 de agosto de 1976; 1.646, de 05 de janeiro de 1978; 1.905, de 14 de maio de 1982; 1.981, de 03 de novembro de 1983; 1.994, de 08 de dezembro de 1983; 2.206, de 14 de dezembro de 1987; 2.214, de 19 de dezembro de 1987; 2.217, de 19 de dezembro de 1987; 2.401, de 05 de dezembro de 1989; 2.448, de 21 de junho de 1990; 2.465, de 29 de agosto de 1990; 2.680, de 30 de setembro de 1992; 2.694, de 29 de outubro de 1992; 2.948, de 19 de maio de 1995; e Decretos nºs 2.132, de 26 de agosto de 1974; 5.186, de 1º de janeiro de 1988; 5.973, de 18 de março de 1983 e 5.197, de 31 de dezembro de 1987 e demais atos administrativos pertinentes.

Prefeitura Municipal de Suzano, 1º de março de 1996.

PAULO FUMIO TOKUZUMI Prefeito Municipal

Magary Takabatake De Paiva Secretária Municipal de Administração



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

USOS PERMITIDOS NAS ZONAS										
ZONA DE USO	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS	CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO RECUOS E APROVEITAMENTO DO LOTE								
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Recuo frontal mínimo (m)	Recuo lateral mínimo (M)	Recuo de fundos mínimo (m)	Taxa de ocupação (%)	Taxa de impermeabilização %	Índice de elevação	Índice de aproveitamento
Z - 1	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E	7,00	175,00	5,00	1,50 em um dos lados observados H/10 + 1,50 H/10 + 1,50 em um dos lados	2,00 observados H/10 + 1,50	80	90	17	4,0
Z - 2	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E						70	90	8	2,5
Z - 3	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E						60	90	4	2,0
Z - 4	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E									1,2
Z - 5	R1 - R2 - R3 - E	12,00	300,00	5,00	H/10 + 1,50 em ambos os lados	H/10 + 1,50	50	80	2	1,0
Z - 6	R1 - R2 - R3 - E	15,00	800,00							
Z - 7	R1 - R2 - R3 - E		1.000,00							
Z - 8	ÁREA DE EXPANSÃO URBANA R1 - R2 - R3 - E									
Z - 9	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E	DE ACORDO COM LEGISLAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAS								
Z - 10	R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E	DE ACORDO COM LEGISLAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAS + INCRA + MIRAD								
ZUD	R1 - R2 - R3 - C1 - C2 - S1 - S2 - E - ID	15,00	1.000,00	5,00	1,50 em um dos lados	2,00	70	80	4	
OBSERVADA A LEGISLAÇÃO ESTADUAL ESPECÍFICA										
ZUPI - 1	CONFORME LEGISLAÇÃO ESTADUAL ESPECÍFICA									
ZUPI - 2										