



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

DECRETO Nº 9.573 DE 27 DE JANEIRO DE 2021

Regulamenta a aplicação de disposições da Lei Complementar nº 340 de 09 dezembro de 2019, relativas ao licenciamento de parcelamentos do solo, licenciamento da atividade edilícia bem como a emissão de certidões, diretrizes e alvarás no município de Suzano, revoga o Decreto Municipal 9.420 de 12 de fevereiro de 2020, e dá outras providências.
(Republicado por incorreção)

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SUZANO**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º. Este decreto regulamenta as disposições da Lei Complementar nº 340 de 09 dezembro de 2019, e a Lei nº 5.270 de 14 dezembro de 2020, relativas ao licenciamento de parcelamentos do solo, licenciamento da atividade edilícia bem como a emissão de certidões, diretrizes e alvarás correspondentes no Município de Suzano.

Art. 2º. Os pedidos de licenciamento de parcelamentos, emissões de certidões, diretrizes e alvarás deverão ser expedidos pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, em procedimento próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§1º. Qualquer solicitação a ser realizada somente será protocolizada mediante a apresentação de todos os documentos solicitados neste Decreto, observada a Lei Complementar nº 340/2019 e a Lei nº 5.270/2020.

§2º. As folhas de apresentação dos projetos deverão obedecer às disposições da NBR 10068 – Folha de desenho – Leiaute e dimensões, ou outra que a substitua.

§3º. Havendo qualquer desconformidade nos documentos apresentados, a necessidade de esclarecimentos ou de documentação complementar às solicitadas, o órgão municipal competente encaminhará ao interessado uma comunicação com a referida solicitação – o “comunique-se”.

§4º. O interessado terá prazo de 30 dias corridos para responder ao “comunique-se”.

§5º. Antes de findar o prazo de resposta o interessado poderá solicitar novo prazo para atendimento ao “comunique-se” mediante justificativa e apresentação de protocolo de outro órgão público, quando couber.

§6º. Findado o prazo de resposta ao “comunique-se” e, não havendo nenhuma manifestação do interessado ou solicitação de novo prazo – que será concedido uma única vez pelo mesmo prazo de 30 dias corridos –, o órgão municipal competente procederá com o indeferimento da solicitação em procedimento próprio.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§7º. Indeferida a solicitação, havendo interesse bem como elementos que justifiquem nova análise ao pleito, deverá o interessado proceder com nova solicitação ao órgão municipal competente, por meio de procedimento próprio, instruído dos documentos necessários e, mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§8º. Durante o período que o poder público estiver aguardando a resposta ao “comunique-se” o prazo para a emissão dos documentos solicitados ficará suspenso até o completo atendimento das solicitações constantes do referido documento.

Art. 3º. Em um mesmo expediente administrativo poderá ser requerida a aprovação do parcelamento do solo e das edificações, em observância ao Art.7º §3º da Lei Complementar nº 340/2019, constituindo-se a modalidade em urbanização integrada.

§1º. Na modalidade urbanização integrada, o parcelamento do solo e a atividade edilícia devem atender às disposições estabelecidas na Lei Complementar nº 340/2019 e neste decreto e, ainda, às disposições da legislação correlata.

§2º. O pedido de licenciamento de urbanização integrada deverá ser precedido da fixação de diretrizes pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, em observância ao Art.8º da Lei Complementar nº 340/2019 e deste Decreto.

§3º. Na modalidade urbanização integrada, deverá o parcelamento do solo ser apreciado antes do pedido de aprovação da atividade edilícia.

Art. 4º. São partes integrantes deste Decreto:

Anexo I – Tabela 1 – Documentos necessários para a solicitação de diretriz;

Anexo II – Tabela 2 – Documentos necessários para a solicitação de certidão;

Anexo III – Tabela 3 – Documentos necessários para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio;

Anexo IV – Tabela 4 e Tabela 5 – Documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia.

Art. 5º. Poderá o poder executivo emitir portarias em complementaridade aos dispositivos deste Decreto.

CAPITULO I: DAS CERTIDÕES E DIRETRIZES E DOS ALVARÁS

Seção I: Das certidões e Diretrizes



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 6º. Admitido o pedido de certidão ou diretriz, na modalidade requerida, o órgão municipal competente procederá com a análise no prazo máximo de 30 dias corridos.

Art. 7º. Emitida a certidão ou diretriz pelo órgão municipal competente, seu prazo de validade é de 180 dias, contados da data de sua emissão, conforme Art.8º, §2º da Lei Complementar nº 340/2019, à exceção das diretrizes para aprovação de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) cujo prazo de validade é de um ano, conforme decreto do executivo.

§1º. Decorrido o prazo de validade da certidão ou diretriz emitida pelo órgão municipal competente o interessado, sendo necessário, deverá solicitar nova certidão ou diretriz, por meio de procedimento próprio, instruído dos documentos exigidos e, mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§2º. Os documentos necessários para a solicitação de diretriz, conforme modalidade requerida, são os constantes do Anexo I – Tabela 1 – Documentos necessários para a solicitação de diretriz, deste Decreto.

§3º. Os documentos necessários para a solicitação de certidão, conforme modalidade requerida, são os constantes do Anexo II – Tabela 2 – Documentos necessários para a solicitação de certidão, deste Decreto.

Art. 8º. O pedido de diretriz deve ser solicitado considerando as seguintes modalidades:

I - Diretriz para aprovação de loteamento;

II - Diretriz para a aprovação de parcelamento em condomínio;

III - Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar, conforme Lei Complementar nº 340/2019;

IV - Diretriz para aprovação de empreendimento de uso não residencial por categoria de uso do solo, conforme Lei Complementar nº 340/2019;

V - Diretriz para aprovação de projetos de Regularização Fundiária Urbana – REURB;

VI - Termo de Referência para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – TR-EIV.

Art. 9º. O pedido de diretriz para aprovação de loteamento aberto ou com controle de acesso deve ser acompanhado de seu respectivo projeto na modalidade simplificado, elaborado no sistema de referência SIRGAS 2000 projeção horizontal UTM, contendo no mínimo:



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

I - selo padrão, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente;

II - confrontantes, área, dimensões e azimute ou rumo nos segmentos, conforme título de propriedade da área;

III - curvas de nível de metro em metro, com identificação das curvas mestras a cada 5 (cinco) metros;

IV - localização dos corpos d'água, árvores isoladas, maciços vegetais, edificações, estradas e caminhos existentes, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, faixas de domínio, áreas de servidão e demais interferências presentes na área;

V - quadras resultantes da divisão da gleba, com dimensões, área e numeração de cada quadra, conforme o caso;

VI - lotes resultantes da divisão da gleba, com dimensões, área e numeração de cada lote, conforme o caso;

VII - indicação do acesso ao loteamento aberto ou com controle de acesso ou condomínio;

VIII - sistema viário com denominação das vias, dimensões das faixas de rodagem, ciclovias, canteiros e passeios públicos;

IX - áreas destinadas à servidão de passagem, conforme o caso.

Art. 10. O pedido de certidão deve ser solicitado considerando as seguintes modalidades:

I - Certidão de desdobro;

II - Certidão de remembramento;

III - Certidão de desmembramento;

IV - Certidão de existência da construção;

V - Certidão de inexistência da construção;

VI - Certidão de área demolida;

VII - Certidão de ampliação;

VIII - Certidão de anuência;

IX - Certidão de perímetro urbano;

X - Certidão de desapropriação;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

XI - Certidão de denominação de rua;

XII - Certidão de número oficial;

XIII - Certidão de reenquadramento do nível de incomodidade da atividade;

XIV - Certidão de uso e ocupação do solo.

§1º. A certidão de uso do solo será solicitada por expediente próprio, para elucidação dos usos e categorias de uso possíveis na localidade indicada pelo interessado, sem a necessidade de pagamento de taxas ou preços públicos.

§2º. A certidão de uso do solo será emitida com base nos dados informados pelo interessado, não podendo ser utilizada como prova de propriedade ou garantia de qualquer natureza.

§3º. Nos pedidos de Certidão de área demolida haverá incidência de Imposto sobre Serviços (ISS) exceto quando comprovado o seu pagamento anteriormente.

Art. 11. O pedido de certidão de desdobro, remembramento ou desmembramento deverá ser acompanhado do seu respectivo projeto na modalidade simplificado, contendo no mínimo:

I - selo padrão, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente;

II - situação atual e pretendida para o lote, exibindo confrontantes, área do lote, dimensões dos segmentos e azimute ou rumo nos segmentos, conforme título de propriedade da área.

Seção II: Dos Alvarás para licenciamento da atividade edilícia

Art. 12. Admitido o pedido de Alvará, na modalidade requerida, o órgão municipal competente procederá com a análise no prazo máximo de 90 dias corridos.

Art. 13. O Alvará de Aprovação de Projeto e de Licença para Edificar, em consonância com Art.124 §2º da Lei Complementar nº 340/2019, tem validade de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de sua expedição.

Parágrafo único: Vencido o prazo de validade e, não sendo efetuada a renovação do Alvará antes do seu prazo final de vencimento, deverá o interessado, assistido por profissional devidamente habilitado, ingressar com novo pedido, junto ao órgão municipal competente, por expediente próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 14. Para protocolizar pedido de Alvará deverá, o responsável técnico, apresentar Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM) em qualquer município brasileiro, acompanhada de sua respectiva Certidão Negativa de Débito (CND).

Art. 15. Para a finalização do licenciamento da atividade edilícia poderão, considerando o uso, a atividade e a zona em que se localiza a edificação, ser exigidos documentos de licenciamento complementares ao licenciamento municipal.

Art. 16. O pedido de Alvará deve ser solicitado considerando as seguintes modalidades:

I - Alvará de Aprovação de Projeto:

- a) de Construção;
- b) de Substituição;
- c) de Revalidação;
- d) de Demolição.

II - Alvará de Regularização de Construção;

III - Alvará de Licença para Edificar;

IV - Alvará de Ocupação.

§1º. O Alvará de Aprovação de Projeto e o Alvará de Licença para Edificar poderão, a pedido do interessado, ser emitidos por meio de processo administrativo único.

§2º. Uma vez solicitados os Alvarás em procedimento único, conforme previsto no §1º, poderá o interessado resignar-se do Alvará de Licença para Edificar optando pela emissão apenas do Alvará de Aprovação de Projeto devendo, a posteriori, solicitar a emissão do Alvará de Licença para Edificar em procedimento próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§3º. O Alvará de Regularização de Construção e o Alvará de Ocupação poderão, a pedido do interessado, ser emitidos por meio de processo administrativo único.

§4º. Para obtenção do Alvará de Ocupação, a edificação deverá estar, no mínimo, com alvenaria e cobertura terminadas, as esquadrias assentadas, as áreas molhadas revestidas e, ainda, ter a acessibilidade a todos os pavimentos e cômodos garantida, observadas as exigências da Lei Complementar nº 340/2019 e normas técnicas pertinentes.

§5º. Poderá ser concedido Alvará de Ocupação Parcial, conforme o caso.

§6º. As informações contidas nos documentos solicitados para a emissão do Alvará, conforme modalidade específica, são de inteira responsabilidade



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

do interessado, sendo defeso ao funcionário da Prefeitura qualquer atestado de veracidade ou validade.

§7º. Eventual verificação, pelo órgão municipal competente, de que as informações prestadas pelo autor do projeto, responsável técnico pela obra e ou proprietário da construção, estão inexatas ou são inverídicas, implicará:

I - na não concessão ou cassação, conforme o caso, do correspondente Alvará;

II - no indeferimento do processo.

Art. 17. Os casos dispensados do licenciamento da atividade edilícia conforme disposto no §1º Art.124 da Lei Complementar nº 340/ 2019, deverá o proprietário, para efeito de fiscalização, manter no local da obra cópia do documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pela obra ou serviço em execução e, memorial descritivo dos serviços a serem executas conforme o caso, sem prejuízo de demais exigências contidas na Norma Técnica Brasileira.

CAPITULO II: DO LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTOS DO SOLO

Seção I: Dos pedidos de certidões de parcelamento

Art. 18. Para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades desdobro, remembramento ou desmembramento deverá o interessado, assistido por profissional devidamente habilitado, ingressar com pedido de Certidão de desdobro, Certidão de remembramento ou Certidão de desmembramento, junto ao órgão municipal competente, por expediente próprio instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§1º. Após análise e aprovado o projeto de parcelamento nas modalidades mencionadas no caput o órgão municipal competente emitirá a resultante certidão para que o interessado proceda com o registro do parcelamento no competente Cartório de Registro de Imóveis (CRI) no prazo de 180 dias.

§2º. Decorrido o prazo de validade da referida certidão e, não sendo efetuada a averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis (CRI) deverá o interessado ingressar com novo pedido de certidão, conforme Art.2º, deste Decreto.

§3º. O desmembramento ou desdobro de glebas em que pese a obrigação de doação de áreas, conforme Art.29 da Lei Complementar nº 340/2019 excetuando-se os casos previstos no Art.30 da referida Lei Complementar deverão, para efetivação do licenciamento do desmembramento ou desdobro, apresentar ainda o documento de doação de área em favor da Prefeitura de Suzano ou, assinar Termo de Compromisso com finalidade de doação de área em favor da Prefeitura de Suzano, conforme modelo disponibilizado pela prefeitura.

Seção II: Dos pedidos de licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento ou em condomínio.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 19. Para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio deverá o interessado, assistido por profissional devidamente habilitado, ingressar com pedido de aprovação de projeto de parcelamento, na modalidade requerida, junto ao órgão municipal competente por meio de expediente próprio e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

Art. 20. A aprovação de projetos de loteamento aberto ou com controle de acesso e de parcelamentos em condomínio obedecerá à seguinte sequência de procedimentos, observadas as disposições da Lei Complementar nº 340/2019 e, deste Decreto:

I - solicitação, por parte do interessado e, emissão por parte do órgão municipal competente, da certidão de diretrizes para parcelamento na modalidade requerida;

II - ingresso, por parte do interessado, com o pedido de aprovação de projeto de parcelamento em consonância com o estabelecido na Lei Complementar nº 340/2019 bem como, obedecendo às diretrizes expedidas;

III - emissão de parecer por parte do órgão ambiental competente, conforme Art.8 §3º da Lei Complementar nº 340/2019, conforme o caso;

IV - análise, por parte dos órgãos municipais competentes, do projeto apresentado e, emissão da certidão de conformidade do projeto com a legislação municipal a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura, conforme o caso;

V - assinatura, por parte do interessado, de Termo de Compromisso para execução das obras a ser entregue no órgão municipal competente acompanhado do cronograma físico financeiro e do documento comprobatório da respectiva garantia, conforme o caso;

VI - aprovação do projeto de loteamento aberto ou com controle de acesso e emissão do Decreto de Aprovação pelo chefe do executivo, conforme o caso;

VII - emissão, por parte do órgão municipal competente, do Alvará de Execução de obras de Parcelamento do solo na modalidade requerida;

VIII - solicitação, por parte do interessado, às concessionárias de serviço público do respectivo documento atestando a conclusão do serviço ou obra e a ser entregue no órgão municipal competente e, quando for o caso, do respectivo aceite das infraestruturas, conforme o caso;

IX - emissão, por parte do órgão municipal competente, do relatório de vistoria atestando a execução das obras, conforme o caso;

X - emissão, por parte do órgão municipal competente, do Termo de liberação das garantias prestadas pelo parcelador, conforme o caso.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§1º. O prazo para a emissão da certidão de conformidade por parte do órgão municipal competente é de 90 dias corridos, a contar do ingresso do pedido de aprovação de projeto de parcelamento.

§2º. Os documentos necessários para a ingressar com o pedido de licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio são os constantes do Anexo III – Tabela 3 – Documentos necessários para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio, deste Decreto.

§3º. Quando a execução das obras constantes do projeto de parcelamento for garantida pelo parcelador mediante caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, nos termos do Art.9º, inciso I da Lei Complementar nº 340/2019, o valor deve corresponder a 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, cuja apuração se dará por avaliação a ser efetuada por técnico municipal.

§4º. Nos casos previstos no Art.13, inciso VII da Lei Complementar nº 340/2019 para efetivação do licenciamento do parcelamento do solo deverá, o interessado, assinar o Termo de Compromisso para a execução de obra de abertura ou prolongamento de viário, incluindo as redes de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e pavimentação e outras que se fizerem necessárias a critério da prefeitura, de modo a viabilizar o acesso à área ou gleba.

§5º. O referido termo e compromisso deverá ser assinado antes da emissão da certidão de conformidade com a legislação municipal a ser emitida para envio aos órgãos estaduais, conforme o caso.

CAPITULO III: DOS PROCEDIMENTOS PARA O LICENCIAMENTO DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 21. Para a execução de obra de qualquer natureza, bem como para a alteração de uso de edificações existentes, é necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento de atividade edilícia mediante a obtenção do respectivo alvará.

§1º. Excetuam-se da necessidade de licenciamento da atividade edilícia os casos previstos no Art.124 §1º da Lei Complementar nº 340/2019.

§2º. Os documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia são os constantes do Anexo IV – Tabela 4 e 5 – Documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia.

Art. 22. Para o licenciamento da atividade edilícia, considerando o licenciamento de edificações novas, a reforma com ampliação de área, a demolição de edificação ou a regularização de edificações existentes, deverá o interessado, assistido por profissional devidamente habilitado, nos termos do Art.123 da Lei Complementar nº 340/2019, ingressar com pedido de Alvará, na modalidade requerida, junto ao órgão municipal competente, por expediente próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 23. Admitido o pedido e, em sendo aprovado, o órgão municipal competente disponibilizará, por procedimento próprio, os projetos aprovados devidamente autenticados e emitirá o resultante Alvará.

Art. 24. Finalizada a execução das obras, e estando o Alvará de Licença para Edificar dentro do prazo de validade, deverá o interessado solicitar ao órgão municipal competente a emissão do Alvará de Ocupação, com base no projeto aprovado pela municipalidade, por expediente próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§1º. Para a emissão do Alvará de Ocupação órgão municipal competente procederá com a vistoria técnica para averiguação da conformidade entre o Alvará de Licença para Edificar emitido, o projeto aprovado e a edificação construída.

§2º. Em sendo constatada qualquer irregularidade o proprietário e o profissional devidamente habilitado responsável pelo projeto e ou pela obra em questão serão notificados das irregularidades constatadas para as devidas adequações a legislação e ou norma correlata.

§3º. O Alvará de Ocupação somente será emitido na hipótese de haver conformidade entre o projeto aprovado e a edificação construída, observada, também, as disposições do Art.3º. da Lei nº 5.270/2020.

§4º. Na hipótese de o Alvará de Licença para Edificar estar fora do seu prazo de validade, no ato do pedido do Alvará de Ocupação deverá, o interessado, ingressar com pedido de Alvará de Regularização de Construção, por expediente próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§5º. Na hipótese de o interessado necessitar de Alvará de Ocupação com uso diverso do aprovado para a edificação e, considerando não haver nenhuma alteração a ser efetuada no projeto aprovado, deverá o interessado, para a emissão do alvará pela prefeitura, apresentar laudo técnico elaborado por profissional devidamente habilitado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT correspondente, atestando a adequação da edificação aos padrões de incomodidade exigidos para a zona em que se situa a edificação em conformidade com a categoria de uso, conforme Lei Complementar nº 340/2019.

Art. 25. A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, deverá ser correspondente ao pedido de Alvará, podendo ser desmembrada conforme o caso.

Art. 26. A obtenção do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará de Licença para Edificar de edificações de qualquer natureza seguirão o disposto na Lei nº 5.270/ 2020 que institui o procedimento de licenciamento da atividade edilícia por meio do “Projeto Simplificado”.

Art. 27. O “Projeto Simplificado” de que trata o **Art. 26.** desta Lei, deverá conter no mínimo:



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

I - selo padrão, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente;

II - implantação da edificação contendo no mínimo a dimensão do lote, conforme certidão da matrícula de registro de imóveis, com a localização de árvores e postes situados frente ao lote, bem como quaisquer obstáculos no passeio público.

III - planta de locação de cada um dos pavimentos, computando-se os pavimentos localizados abaixo do nível do solo, contendo no mínimo:

a) o contorno da edificação;
b) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;

c) os afastamentos e recuos da construção em relação às divisas e ao alinhamento do lote, e entre as edificações;

d) locação das vagas de estacionamento;
e) a indicação de área permeável e semipermeável com indicação do material utilizado no piso da área semipermeável quando for o caso;

f) indicação de faixa *non aedificandi*, de servidão e outras quando houver;

g) indicação dos elementos componentes da implantação da edificação no terreno, tais como taludes, arrimos, rampas, entre outros;

h) indicação das edificações existentes e a regularizar, quando for o caso;

i) projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como marquises, pérgulas, beirais, sacadas, varandas e outros elementos arquitetônicos;

j) indicação quando houver de piscinas, espelhos d'água, ofurôs e equivalentes;

k) indicação de rampas de acesso, faixa de acomodação, circulação interna de veículos e calçadas, guias rebaixadas e dos acessos de pedestres e veículos, em atendimento à legislação vigente;

l) indicação do material e fechamento externo do lote para a via pública demonstrando atendimento à diretriz de permeabilidade do lote, quando for o caso.

m) locação de reservatórios de águas pluviais, estações de tratamento de esgotos e demais elementos construídos de infraestrutura.

IV – corte esquemático, sendo um transversal e um longitudinal, contendo no mínimo:

a) indicação do perfil natural do terreno;
b) indicação dos cortes e aterros, quando houver;
c) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;

d) indicação das cotas de altura dos pavimentos e de altura total da edificação;

e) indicação dos muros de divisa e indicação do material e fechamento externo do lote para a via pública demonstrando atendimento à diretriz de permeabilidade do lote, quando for o caso.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

V - quadro de índices indicando o atendimento a todos os índices urbanísticos, com memória de cálculo.

VI - quadro de áreas contendo no mínimo:

- a) área total do terreno conforme matrícula;
- b) área a construir computável e não computável por pavimento;
- c) área a construir computável e não computável total do projeto;
- d) total de área permeável e semipermeável quando for o caso;
- e) total de área impermeável;
- f) total de área existente regularizada, conforme Alvará de aprovação, e a regularizar, quando for o caso;
- g) total de área a demolir, quando for o caso;
- h) total de área útil privativa e área comum, quando couber;
- i) total de área vegetada, para os lotes inseridos na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras (APRM-ATC);

VII - quadro descritivo contendo as seguintes informações quanto às habitações unifamiliares:

- a) quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, sacadas, varandas e garagens;
- b) quando tratar-se de habitação “geminadas” informar a quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, varandas e garagens por unidade.

VIII - quadro descritivo contendo as seguintes informações quando tratar-se de unidades multifamiliares:

- a) quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, varandas por tipo de unidade autônoma;
- b) quantidade de blocos;
- c) quantidade de pavimentos por bloco e;
- d) quantidade de vagas de veículos e demais espaços edificados na área comum.

IX - levantamento planialtimétrico quando necessário;

X - legenda das hachuras;

XI – notas técnicas conforme modelo;

Parágrafo único. As plantas de locação de cada um dos pavimentos da edificação como os cortes transversal e longitudinal devem ser elaborados na mesma escala de desenho.

Art. 28. Considerando a complexidade e eventuais dúvidas surgidas da análise do projeto na modalidade simplificado, poderá o órgão público municipal competente exigir a apresentação de planta baixa, cortes e outras informações complementares.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 29. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 9.420 de 12 de fevereiro de 2020.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 27 de janeiro de 2021, 71º da Emancipação Político-Administrativa

RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI
Prefeito Municipal

RENATO SWENSSON NETO
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

Registrado na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, publicado na portaria do Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, e demais locais de costume.

SILAS MELLO FERREIRA
Matrícula PMS nº 19487



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO I – TABELA 1 – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZ

Documentos solicitados		Modalidade de Diretriz					
		Aprovação de loteamento	Aprovação de parcelamento	Aprovação de projetos de empreendimentos de uso	Aprovação de empreendimentos de uso não	Aprovação de projetos de Regularização	TR – EIV*
do requerente	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X	X	X		X
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X	X	X		X
	Prova de legitimidade nos termos do que dispõe o § 1º do Art. 8º da Lei Complementar Municipal nº 337/ 2019.					X	
do imóvel	Matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.	X	X	X	X	X ⁽¹⁾	X
	Espelho do Imposto Territorial Urbano (IPTU) do ano vigente para imóveis urbanos.	X	X	X	X		X
	Imposto Territorial Rural (ITR) do ano vigente (somente para imóveis rurais).	X	X	X	X		X
	Croqui de localização ou levantamento planialtimétrico (somente para imóveis rurais).	X	X	X	X		X
	Certidão vintenária, com negativas de ônus e alienações, relativas à área.	X	X				
do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa.	X	X				
	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) acompanhados do comprovante de pagamento.	X	X				
documentos técnicos	Projeto simplificado de loteamento, conforme Art. 9º deste Decreto.	X					
	Certidão de diretrizes emitida para o empreendimento/área pretendida, conforme Art.6º, Inciso I do Decreto Municipal nº 9.170/2018.						X
	Descrição do empreendimento segundo sua localização geográfica e estrutura física, com mapas e fotografias, a fim de que se tenha						X



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

uma visão geral da obra pretendida, conforme Art.6º, Inciso II do Decreto Municipal nº 9.170/2018.						
Memorial descritivo contendo as características técnicas gerais do empreendimento, como: a distribuição espacial; quantidade de pavimentos; usos pretendidos; tipologias; metragem quadrada do terreno; área construída; entre outras características técnicas pertinentes, conforme Art.6º, Inciso III do Decreto Municipal nº 9.170/2018.						X
Prova da anterioridade da ocupação do imóvel, nos termos do que dispõe o § 1º do Art. 2º combinado com o item III do art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 337/ 2019.					X	
Demonstração gráfica da ocupação, contendo a delimitação da ocupação sobre imagem de satélite ou foto aérea com as ruas existentes no entorno e ou interior da ocupação.					X	

* Termo de Referência para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

⁽¹⁾ Matrícula ou transcrição atualizada do imóvel objeto do pedido de regularização.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) acompanhados do comprovante de pagamento.	X	X	X	X															
documentos técnicos	Projeto arquitetônico anteriormente aprovado (quando houver)										X	X							X	
	Alvará de aprovação de projeto de demolição, dentro do prazo de validade (quando houver)																		X	
	Projeto de desdobro ou desmembramento ou remembramento, conforme Art.11 deste Decreto.	X	X	X																
	Alvará de Aprovação de Projeto expedido pela municipalidade dentro do prazo de validade.										X									
	Declaração de atendimento à legislação aplicável assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável.	X	X	X																
	Termo de Compromisso firmado entre o interessado e a Prefeitura Municipal de Suzano para os casos previstos no Art.29 da Lei Complementar nº 340/2019, excetuando-se os casos previstos no Art.30 da referida Lei Complementar.	X	X	X																
	Termo de Compromisso firmado entre o interessado e a Prefeitura Municipal de Suzano para os casos onde haverá implantação de viário às custas do interessado e posterior doação a Prefeitura Municipal de Suzano.	X	X	X																
	Memorial descritivo da atividade conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.																			X
	Termo de Compromisso de Cumprimento dos Padrões de Incomodidade e das Medidas Mitigadoras, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente, devidamente assinado pelo interessado.																			X

⁽¹⁾ Egídio espelho dos últimos 5 anos para os casos que não tenham Alvará de Demolição emitido e dentro do prazo de validade.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO III – TABELA 3 – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTOS NAS MODALIDADES LOTEAMENTO ABERTO OU COM CONTROLE DE ACESSO OU EM CONDOMÍNIO

Documentos necessários		Modalidade de Parcelamento	
		Loteamento aberto ou com controle de acesso	Parcelamento em condomínio
do requerente	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X
do proprietário imóvel	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X
do imóvel	Matricula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.	X	X
	Escritura pública ou Contrato de compra e venda, que demonstre a transferência de titularidade.	X	X
	Espelho do Imposto Territorial Urbano (IPTU) do ano vigente para imóveis urbanos.	X	X
	Imposto Territorial Rural (ITR) do ano vigente (somente para imóveis rurais).	X	X
	Croqui de localização ou levantamento planialtimétrico (somente para imóveis rurais).	X	X
	Certidão negativa de débitos (CND) ou certidão positiva com efeito de negativa do imóvel para Imposto Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto Territorial Rural (ITR).	X	X
	Certidão vintenária, com negativas de ônus e alienações, relativas à área.	X	X
do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa.	X	X
	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) acompanhados do comprovante de pagamento.	X	X
documentos técnicos	Diretrizes para a aprovação de loteamento emitida para o referido imóvel e dentro do período de validade.	X	
	Diretrizes para a aprovação de parcelamento em condomínio emitida para o referido imóvel e dentro do período de validade.		X
	Projeto urbanístico.	X	
	Projeto do sistema viário.	X	
	Projetos das redes de abastecimento de água potável.	X	



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Projetos das redes de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto.	X	
Projetos das redes de drenagem das águas pluviais.	X	
Projeto das redes de fornecimento de energia e iluminação pública.	X	
Projeto de terraplenagem.	X	
Planta urbanística ambiental (quando couber).	X	
Declaração de atendimento à legislação aplicável assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável.	X	X
Memorial descritivo e justificativo do loteamento.	X	
Memorial descritivo do projeto do sistema viário.	X	
Memorial descritivo do projeto das redes de abastecimento de água potável.	X	
Memorial descritivo do projeto das redes de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto.	X	
Memorial descritivo do projeto das redes de drenagem das águas pluviais.	X	
Memorial descritivo do projeto das redes de fornecimento de energia e iluminação pública.	X	
Memorial descritivo do projeto de terraplenagem.	X	
Laudo de caracterização vegetal (quando couber).	X	
Projeto arquitetônico simplificado, conforme Art.27 deste Decreto.		X



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO IV – TABELA 4 e TABELA 5 – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LICENCIAMENTO DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Tabela 4 – Documentos necessários para solicitação de Alvará de edificações de uso Não Residencial (nR) e Residencial Multifamiliar (R2)

Documentos necessários		Modalidade de Alvará					
		Construç	Substituiç	Revalidaç	Regulariz	Demoliçã	Ocupaçã Licença
do proprietário	Proprietário Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG) e Cadastro Nacional de Pessoa (CPF).	X	X	X	X	X	X
	Proprietário Pessoa Jurídica: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, Contrato Social, Estatuto, Ata da eleição da diretoria e Carteira de Identidade (RG) e Cadastro Nacional de Pessoa (CPF) do responsável pela empresa.	X	X	X	X	X	X
	Termo de compromisso de manutenção da faixa <i>non aedificandi</i> , quando for o caso, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.	X	X	X	X		X
do imóvel	Matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Imóveis.	X	X	X	X	X	X
	Escritura pública ou Contrato de compra e venda que demonstre a transferência de titularidade, quando for o caso.	X	X	X	X	X	X
	Espelho do IPTU do ano vigente.	X	X	X	X	X	X
	Certidão negativa de débito atualizada ou certidão positiva com efeito de negativa atualizada do IPTU.	X	X	X	X	X	X
do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito atualizada (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa atualizada.	X	X	X	X	X	X
	Comprovante de pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.	X	X	X	X	X	X
	Requerimento em procedimento próprio que contenha a identificação do proprietário, do imóvel e do responsável técnico, para procedimentos não digitais.		X	X			X
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de projeto arquitetônico, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.	X	X				
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de levantamento arquitetônico ou “ <i>as built</i> ”, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.				X	X	
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de execução da obra, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.	X ⁽³⁾	X ⁽³⁾		X ⁽¹⁾	X	X
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do projeto anteriormente aprovado.			X			X
Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de laudo técnico, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.				X ⁽²⁾		X	
docu	Projeto arquitetônico simplificado, conforme Art.27 deste Decreto.	X	X		X	X	X
	Projeto arquitetônico anteriormente aprovado.		X	X			X



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Alvará do projeto anteriormente aprovado.		X	X			X	X
Laudo técnico da obra, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente, contendo relatório fotográfico com fotos, coloridas e nítidas, de todos os cômodos internos, identificação dos cômodos acessíveis quando for o caso, fachada frontal, lateral e fundos; fotografias de elementos externos, área de lazer, piscinas, espaços de convívio, pavimento permeável e semipermeável e demais elementos que comprovem atendimento às normas técnicas e legislação aplicável.				X ⁽²⁾		X	
Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de licença do Corpo de Bombeiros (CLCB).				X ⁽²⁾		X	
Diretrizes emitidas pelas concessionárias (quando couber)	X	X					X
Declaração de atendimento à legislação aplicável assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável.	X	X	X	X			X
Termo de Compromisso assinado resultante de EIV/RIV (quando couber)	X	X	X	X ⁽¹⁾			X
Termo de Quitação de Compromisso assinado resultante de EIV/RIV (quando couber)				X ⁽²⁾		X	
Requerimento de aquisição de PCA, conforme Lei Complementar nº348/2020 (quando couber)	X	X	X	X			X
Termo de autorização de Cobrança de PCA, conforme Lei Complementar nº348/2020 (quando couber).							X
Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA), conforme Lei Complementar nº348/2020, quando for o caso.				X ⁽²⁾		X	
Declaração de Estimativa da Quantidade de resíduos da construção civil a ser gerada na obra, em atendimento a Lei Complementar nº291/2016.	X	X	X		X		X
Declaração de aprovação do Plano de Gestão de Resíduos da Construção Civil (PG RCC), para “Grandes Geradores” de resíduos nos termos da Lei Complementar nº291/2016.	X	X	X		X		X
01 (uma) via dos Controles de Transporte de Resíduos (CTR), preenchidas, carimbadas e assinadas ou outros comprovantes de destinação para os “Médios Geradores” de resíduos nos termos da Lei Complementar nº 291/2016.						X	
Documento de Quitação emitido pelo órgão municipal competente, para os Grandes geradores de resíduos, nos termos da Lei Complementar nº291/2016.						X	
Declaração de aprovação para demolição de “Grandes e Médios Geradores” emitido pela SMMA					X		

⁽¹⁾ Exigido no caso da edificação não estar concluída.

⁽²⁾ Exigido no caso da edificação estar concluída.

⁽³⁾ Exigido no caso de solicitação de Alvará de Aprovação de Projeto e de Licença para Construir no mesmo processo.

⁽⁴⁾ Exigido no caso de solicitação apenas da Licença para Construir.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Tabela 5 – Documentos necessários para solicitação de Alvará de edificações de uso Residencial (R1)

Documentos necessários		Modalidade de Alvará						
		Construçã	Substituiç	Revalidaç	Regulariz	Demolição	Ocupação	Licença
do proprietário	Proprietário Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X	X	X	X	X	X
	Proprietário Pessoa Jurídica: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, Contrato Social, Estatuto, Ata da eleição da diretoria e Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF) do responsável pela empresa.	X	X	X	X	X	X	X
	Termo de compromisso de manutenção da faixa <i>non aedificandi</i> , quando for o caso, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.	X	X	X	X			X
do imóvel	Matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Imóveis.	X	X	X	X	X	X	X
	Escritura pública ou Contrato de compra e venda que demonstre a transferência de titularidade, quando for o caso.	X	X	X	X	X	X	X
	Espelho do IPTU do ano vigente.	X	X	X	X	X	X	X
	Certidão negativa de débito atualizada ou certidão positiva com efeito de negativa atualizada do IPTU.	X	X	X	X	X	X	X
do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito atualizada (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa atualizada.	X	X	X	X	X	X	X
	Comprovante de pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.	X	X	X	X	X	X	X
	Requerimento em procedimento próprio que contenha a identificação do proprietário, do imóvel e do responsável técnico, para procedimentos não digitais.		X	X			X	
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de projeto arquitetônico, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.	X	X					
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de levantamento arquitetônico ou “as built”, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.				X	X		
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de execução da obra, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.	X ⁽³⁾	X ⁽³⁾		X ⁽¹⁾	X		X
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do projeto anteriormente aprovado.			X				X
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de laudo técnico, assinado e acompanhado do comprovante de pagamento, quando couber.				X ⁽²⁾		X	
docu	Projeto arquitetônico simplificado, conforme Art. 27 deste Decreto.	X	X		X	X		X
	Projeto anteriormente aprovado.		X	X			X	X
	Alvará do projeto anteriormente aprovado.		X	X			X	X



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Laudo técnico da obra, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente, contendo relatório fotográfico com fotos, coloridas e nítidas, de todos os cômodos internos, identificação dos cômodos acessíveis quando for o caso, fachada frontal, lateral e fundos; fotografias de elementos externos, área de lazer, piscinas, espaços de convívio, pavimento permeável e semipermeável e demais elementos que comprovem atendimento às normas técnicas e legislação aplicável.				X ⁽²⁾		X
Declaração de atendimento à legislação aplicável assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável.	X	X	X	X		X
Requerimento de aquisição de Potencial Construtivo Adicional (PCA), conforme Lei Complementar nº348/2020, quando for o caso.	X	X	X	X		X
Termo de autorização de Cobrança de Potencial Construtivo Adicional (PCA), conforme Lei Complementar nº348/2020, quando for o caso.						X
Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA), conforme Lei Complementar nº348/2020, quando for o caso.				X ⁽²⁾		X
Declaração de Estimativa da Quantidade de resíduos da construção civil a ser gerada na obra para “Médios Geradores”, em atendimento a Lei Complementar nº291/2016.	X	X	X		X	X
Declaração de aprovação do Plano de Gestão de Resíduos da Construção Civil (PG RCC), para “Grandes Geradores” de resíduos nos termos da Lei Complementar nº291/2016.	X	X	X		X	X
01 (uma) via dos Controles de Transporte de Resíduos (CTR), preenchidas, carimbadas e assinadas ou outros comprovantes de destinação para os “Médios Geradores” de resíduos nos termos da Lei Complementar nº 291/2016.						X
Declaração de aprovação para demolição de “Grandes e Médios Geradores” emitido pela SMMA					X	

(1) Exigido no caso da edificação não estar concluída.

(2) Exigido no caso da edificação estar concluída.

(3) Exigido no caso de solicitação de Alvara de Aprovação de Projeto e de Licença para Construir no mesmo processo.

(4) Exigido no caso de solicitação apenas da Licença para Construir.