



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 401 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2024

Regulamenta a Zona de Intervenção Urbana A (ZEPIU - E) instituída pelo artigo 44, inciso I, do Plano Diretor de Suzano, Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e ratificada pela Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo, Lei Complementar Municipal nº 340/2019, e dá outras providências.

(**Autoria:** Executivo Municipal
Projeto de Lei Complementar nº 011/2024)

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

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Suzano aprova e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei regulamenta os critérios de uso e ocupação do solo a serem aplicados dentro da Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana - E (ZEPIU E) instituída pelo Inciso I do Art. 44, da Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

§ 1º. A implantação do Projeto de Intervenção Urbana - E observa os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade; da Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 - Estatuto da Metrópole; da Lei Complementar Municipal nº 312 de 17 de dezembro de 2017 - Plano Diretor de Suzano; e da Lei Complementar Municipal nº 340 de 09 de dezembro de 2019 - Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo e suas regulamentações e normativas.

§ 2º. O Perímetro da ZEPIU - E é aquele definido no Anexo I - Mapa do Perímetro da ZEPIU - E e Vias Estruturadoras do Território, parte integrante desta Lei Complementar, em acordo com o estabelecido no Art. 47 da Lei Complementar Municipal nº 312/2017.

§ 3º. Os parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo a serem aplicados dentro da Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana E (ZEPIU - E) são os estabelecidos no Anexo II - Mapa dos setores de adensamento e Zonas Especiais e, Anexo III - Tabela de Parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo da ZEPIU - E, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 2º. Ficam criadas a Zona Especial de Interesse Ambiental D - ZEIA D e a Zona Especial de Interesse Ambiental E - ZEIA E em conformidade com os princípios estabelecidos no Art. 37 e previsão do §2º do Art. 38 da Lei Complementar nº 312/2017.

§ 1º. A delimitação da ZEIA D e ZEIA E é aquela constante do Anexo II - Mapa dos setores de adensamento e Zonas Especiais.

§ 2º. As áreas situadas na ZEIA D são áreas com remanescentes da Mata Atlântica a serem preservadas com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental, proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços adequados e qualificados para o lazer da população e a preservação da paisagem e meio ambiente.

§ 3º. As áreas situadas na ZEIA E são áreas destinadas a retenção de águas com vistas a mitigar os impactos das mudanças do clima sobre a drenagem urbana e, ainda, assegurar a qualidade ambiental e a qualidade paisagística do território.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 4º. Serão permitidas atividades de lazer e contemplação na ZEIA D e ZEIA E, caracterizadas como de baixa incomodidade, bem como, a implantação de infraestruturas de apoio, à estas atividades, a critério do executivo e atendendo ao disposto no Anexo III - Tabela 1 - de Parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo da ZEPIU – E.

§ 5º. Permitir-se-á a implantação de vias de circulação na ZEIA D e ZEIA E desde que atendendo ao disposto no Anexo III - Tabela de Parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo da ZEPIU - E ficando a critério do executivo a determinação do traçado e tecnologia de pavimentação a ser utilizada.

Art. 3º. O Projeto de Intervenção Urbana E tem por princípio promover a ordenada ocupação do território considerando a necessidade de adensamento populacional e construtivo bem como, a necessidade de ampliação, manutenção e qualificação de áreas livres e verdes no município.

Art. 4º. São objetivos do Projeto de Intervenção Urbana E:

I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional e construtivo proposto;

II - promover o adensamento populacional de forma qualificada garantindo a qualidade dos espaços coletivos tanto públicos quanto privados;

III - promover a implantação de estruturas de contenção de águas no território;

IV - promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados.

Art. 5º. Não serão admitidas as aprovações de projeto de edificações de uso indefinido em lotes ou glebas inseridas total ou parcialmente no perímetro da ZEPIU - E.

Art. 6º. Os projetos aprovados no âmbito desta lei complementar ficam desobrigados ao atendimento dos seguintes índices urbanísticos:

I - Gabarito de Altura Máxima (GAB);

II - Recuo da divisa lateral do lote ou gleba (RLA);

III - Recuo da divisa de fundo do lote ou gleba (RFD);

IV - Recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (REE).

Art. 7º. As edificações erigidas no perímetro da ZEPIU - E deverão implantar sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos com os seguintes objetivos, sem prejuízo do atendimento às normas estaduais e federais correlatas e vigentes:

I - reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais para as bacias hidrográficas em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo e dificuldade de drenagem;

II - controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões de cheias e, conseqüentemente, a extensão dos prejuízos;

III - contribuir para a redução do consumo e o uso adequado da água potável tratada.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 1º. O sistema de que trata o parágrafo anterior será composto de:

I - reservatório de acumulação com capacidade calculada com base na seguinte equação:

- a) $V = 0,15 \times AT \times IP \times t$;
- b) V = volume do reservatório em metros cúbicos;
- c) AT = área do terreno em metros quadrados;
- d) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;
- e) t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

II - condutores de toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório mencionado no inciso I;

III - condutores de liberação da água acumulada no reservatório para os usos mencionados no §2º.

§ 2º. A água retida no reservatório, de que trata o inciso I do §1º, deverá ser utilizada em finalidades não potáveis, para o que, o empreendimento deverá prever reservatório específico para essa finalidade.

§ 3º. Nos parcelamentos na modalidade loteamento e ou loteamento de acesso controlado a serem aprovados no perímetro da ZEPIU - E dever-se-ão, além das infraestruturas exigidas na Lei Complementar nº 340/2019 e demais legislações e normas correlatas, normas correlatas, implantar nos empreendimentos das seguintes infraestruturas adicionais:

I - sistema para a captação e retenção de águas pluviais que poderá ser individualizado, considerando o exigido para cada lote urbanizado ou centralizado, sendo em um ou mais reservatórios que considere o atendimento ao total exigido para o conjunto dos lotes urbanizados;

II - sistema de geração de energia renovável com capacidade para suprir o consumo de energia para a iluminação pública e demais serviços internos ao condomínio.

§ 4º. A água retida no reservatório, de que trata o inciso I do §3º, deverá ser utilizada em finalidades não potáveis, para o que, o empreendimento deverá prever reservatório específico para essa finalidade, que poderá ser individualizado ou centralizado nos termos do inciso I do §3º.

§ 5º. O Poder público poderá solicitar a qualquer momento comprovação da existência e efetividade no uso dos supramencionados reservatórios o que não sendo comprovado configurará infração nos termos da lei.

§ 6º. Comprovada infração de qualquer natureza aos termos das legislações correlatas o poder público deverá aplicar as seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis:

I - autuação estando a obra ainda em execução -, e intimação imediata para que se providencie, no prazo de 30 (trinta) dias, a adequação do imóvel e ou documentação de acordo com as leis urbanísticas, ambientais e demais normas vigentes, no âmbito federal, estadual e municipal;

II - cancelamento do respectivo documento de licenciamento da obra ou de sua conclusão, caso não haja a adequação do imóvel, por meio de procedimento próprio, no prazo estabelecido pelo órgão municipal cometente;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

III - multa 1000 UFM, a ser emitida em nome do proprietário ou compromissário do imóvel e responsabilização dos profissionais responsáveis - o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra -, por desconformidade entre projeto, obra em execução, licença emitida e ou legislação vigente;

IV - multa de 1000 UFM, a ser emitida em nome do proprietário ou compromissário do imóvel e responsabilização dos profissionais responsáveis - o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra -, por apresentação de projeto irregular quando solicitado o Alvará de Ocupação com projeto não conforme;

V - multa de 1000 UFM, a ser emitida em nome do proprietário ou compromissário do imóvel e responsabilização dos profissionais - o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra -, por apresentação de documentação irregular se for constatada a desconformidade de qualquer documento apresentado.

Art. 8º. Ficam os empreendimentos situados no perímetro da ZEPIU - E desobrigados a apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), quando for o caso.

§ 1º. Os impactos do adensamento populacional e construtivo na ZEPIU-E serão mitigados considerando o pagamento em pecúnia de valor a ser depositado no FUMDUR (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural) que considera os impactos da impermeabilização do solo e a necessidade de ampliação e requalificação do sistema de áreas livres e verdes do município.

§ 2º. Os valores de mitigação serão calculados com base na seguinte fórmula: Valor da Mitigação sobre os Impactos das Mudanças Climáticas (MIMC) = ((C.A Máximo X AT) X 15 UFM) onde:

I - C.A Máximo - Coeficiente de Aproveitamento máximo estabelecido para a zona e setor constante do Anexo III - Tabela de Parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo da ZEPIU-E, parte integrante desta Lei Complementar;

II - AT - Área do Terreno objeto de projeto;

III - UFM - Unidade Fiscal Municipal.

§ 3º. Para efeito de cálculo dos valores de Mitigação sobre os Impactos das Mudanças Climáticas (MIMC) não serão contabilizadas as áreas do terreno inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental.

§ 4º. Os empreendimentos elaborados no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana E deverão assinar termo de compromisso para pagamento das medidas mitigadoras em pecúnia em consonância com o previsto no artigo 122 da Lei Complementar Municipal nº 312/2017.

§ 5º. Os valores referentes a Mitigação sobre os Impactos das Mudanças Climáticas (MIMC) serão depositados integralmente no FUMDUR (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural) antes da emissão do respectivo alvará de aprovação de projeto e ou certidão de conformidade nos casos de parcelamento do solo nas modalidades loteamento e ou loteamento com controle de acesso.

Art. 9º. A metragem quadrada excedente ao C.A Básico até o C.A Máximo, conforme previsto na Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e Lei Complementar



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Municipal nº 340/2019 será computada no cálculo do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) conforme critérios estabelecidos na Lei Complementar Municipal nº 348/2020.

§ 1º. Os recursos arrecadados através do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) serão depositados no Fundo Municipal e Desenvolvimento Urbano e Rural (FUMDUR) e aplicados a obras de melhorias urbanas em todo o município conforme previsto no Art. 88 da Lei Complementar nº 312/2017.

§ 2º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (FUMDUR) dará visibilidade aos valores arrecadados no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana - E bem como, para sua destinação.

§ 3º. A gestão dos recursos ficará a cargo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (COMDUR) por meio do Conselho Gestor do FUMDUR.

Art. 10. Fica estabelecida a largura mínima de 4,0m (quatro metros) para as calçadas situadas no perímetro da ZEPIU - E e, para atender a este parâmetro deverá o proprietário, em sendo necessário, deixar faixa *non aedificandi* no lote destinada ao alargamento da calçada.

Parágrafo único. Nos loteamentos com controle de acesso ou parcelamentos em condomínio a obrigatoriedade de manter a largura mínima da calçada prevista no *caput* ficará restrita às vias de acesso público que delimitam os empreendimentos.

Art. 11. A faixa *non aedificandi* de que trata o Art. 10 será contabilizada como área do terreno para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (C.A).

Art. 12. Os imóveis afetados pelo traçado viário estruturante e estruturador previsto no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana E deverão, para obter os benefícios urbanísticos contidos nesta Lei Complementar, doar a área necessária para execução do viário em favor da municipalidade.

§ 1º. A supramencionada doação deverá ser confirmada por escritura pública a ser providenciada pelo empreendedor às suas custas.

§ 2º. Os empreendimentos situados no perímetro da ZEPIU - E deverão confirmar a supramencionada doação antes da emissão do alvará aprovação e ou certidão de conformidade nos casos de parcelamento do solo nas modalidades loteamento e ou loteamento com controle de acesso.

§ 3º. Em hipótese contrária o imóvel deverá atender a todos os parâmetros previstos na Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

§ 4º. A doação prevista no *caput* poderá ser computada para efeito de atendimento aos Art. 28 e Art.29 da Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

§ 5º. O traçado viário estruturante e estruturador previsto é o apresentado no Anexo II - Mapa dos Setores de Adensamento e Zonas Especiais, parte integrante desta Lei Complementar, a ser implantado direta ou indiretamente pelo Poder Público para a consecução dos objetivos estabelecidos nesta Lei.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 6º. O supracitado traçado viário poderá sofrer alterações, por ocasião da elaboração dos projetos básicos e ou executivos, o que não altera os dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 13. Os imóveis inseridos parcialmente no perímetro da ZEPIU - E, só poderão fazer uso dos critérios previstos nesta lei na parte do terreno inserida na ZEPIU - E e, nestes casos, os valores referentes Mitigação sobre os Impactos das Mudanças Climáticas (MIMC) levaram em conta a área do terreno inserida na ZEPIU - E.

Art. 14. Aplicar-se-á a Lei Complementar Municipal nº 340/2019, suas regulamentações e normativas, ao presente Projeto de Intervenção Urbana E no que não lhe contrariar.

Art. 15. Poderá o Poder Público emitir normas regulamentadoras complementares a esta Lei Complementar por meio de Resoluções emitidas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural - COMDUR.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 19 de dezembro de 2024, 75º da Emancipação Político-Administrativa.

RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI

Prefeito

JOSÉ SERAFIM DA SILVA JÚNIOR

Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

Registrado na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, publicado na Imprensa Oficial do Município, e demais locais de costume.

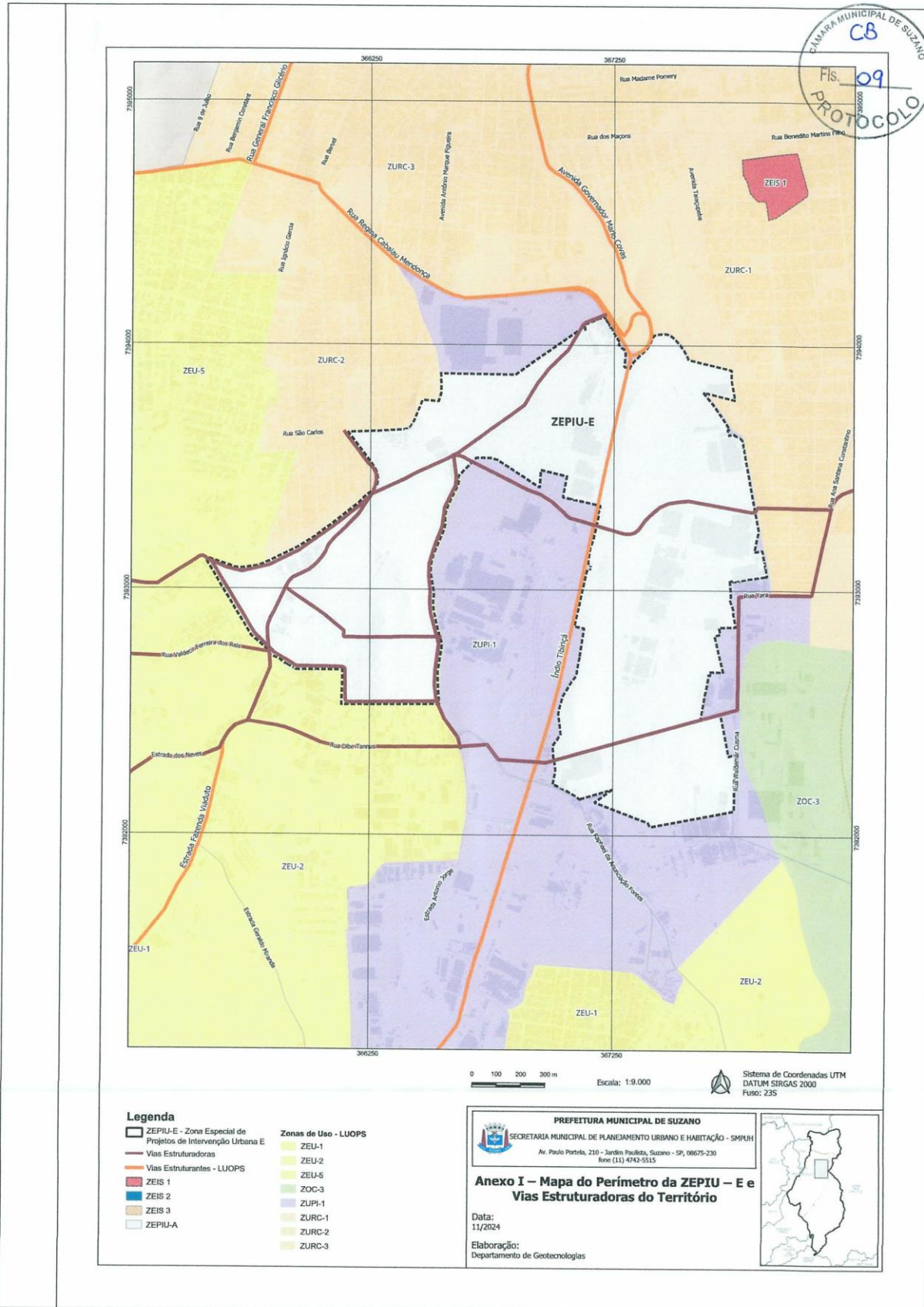
ROBERTO DOS SANTOS CHAGAS

Atos Oficiais



Prefeitura Municipal de Suzano

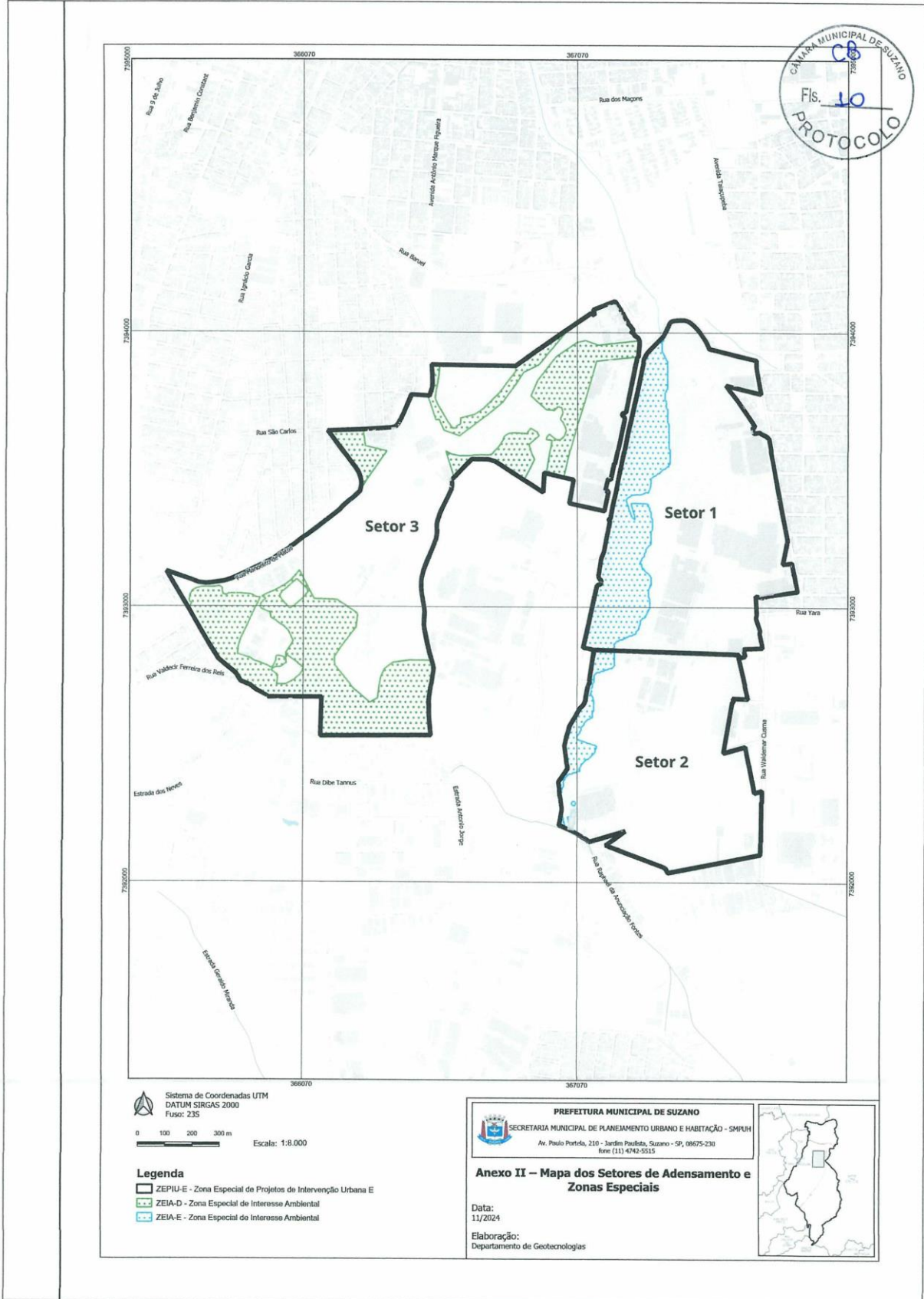
Estado de São Paulo





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo



Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo da ZEPIU – E

Tabela 1.A

	SIGLA	SETOR	C.A	LOTE MIN M ²	FRENTE MIN	TO ⁽¹⁾ (%)	TP ⁽²⁾ (%)	Categoria de Uso / Incomodidade
Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana	ZEPIU – E	1	CA Básico 1,0 CA Máximo 1,5	300	10	60	20	R1, R2-v, R2- hmp; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Ind-1, Ind-2, ⁽³⁾ ; Int-1, Int-2;
		2	CA Básico 1,0 CA Máximo 2,0	300	10	70	20	
		3	CA Básico 1,5 CA Máximo 3,0	175	7	70	20	

⁽¹⁾ Taxa de Ocupação

⁽²⁾ Taxa de Permeabilidade

⁽³⁾ Exceto atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica.

Tabela 1.B

	SIGLA	C.A	LOTE MIN M ²	FRENTE MIN	TO ⁽¹⁾ (%)	TP ⁽²⁾ (%)	Uso previsto
Zona Especial de Interesse Ambiental	ZEIA D	CA Básico 0,2	-	10	10	85	Atividades de lazer e contemplação de baixa incomodidade em observância ao §4º do Art. 2 desta lei complementar e decreto regulamentador.
		CA Máximo 0,2	-	10	10	85	
	ZEIA E	CA Básico 0,2	-	10	10	85	
		CA Máximo 0,2	-	10	10	85	

⁽¹⁾ Taxa de Ocupação

⁽²⁾ Taxa de Permeabilidade