



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 366 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2021

Regulamenta a Zona de Intervenção Urbana A (ZEPIU – A) 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 011/2021)

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO**, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais que lhes são conferidas;

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 A (ZEPIU – A) instituída pelo artigo 44, inciso I da Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

§ 1º. A implantação do Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana 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.

§ 2º. O Perímetro da ZEPIU –A é aquele definido pela Lei Complementar Municipal nº 312/2017, Lei Complementar Municipal nº 340/2019 e, o projeto viário é o apresentado no Anexo I – Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana, parte integrante desta Lei Complementar, a ser implantado direta ou indiretamente pelo Poder Público para a consecução dos objetivos estabelecidos nesta lei.

§ 3º. O supracitado projeto viário poderá sofrer alterações, no que tange ao traçado viário, de acordo com o desenvolvimento dos projetos executivos, o que não altera os dispositivos desta Lei Complementar.

§ 4º. Os parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo a serem aplicados dentro da Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana A (ZEPIU – A) são os estabelecidos no Anexo II – Parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo da ZEPIU – A, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 5º. Aplicar-se-á a Lei Complementar Municipal nº 340/2019 e seus decretos regulamentadores ao presente Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana no que não lhe contrariar.

Art. 2º. O Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana tem por princípio promover a reestruturação urbanística e ambiental da área visando a melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores qualificando o ambiente urbano implementando o uso misto, ampliando a densidade populacional e construtiva e, garantindo a acessibilidade e o conforto ambiental para todos.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 3º. São objetivos do Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana:

I- promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional e construtivo proposto, bem como, para o desenvolvimento econômico e aumento das oportunidades de empregos na região;

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

III- garantir a implantação de vias estruturadoras do território, melhorando as condições de acesso e mobilidade na região, especialmente por meio de transportes não motorizados, ampliando a intermodalidade nos deslocamentos urbanos e estimulando a integração do transporte público com o transporte individual, oferecendo conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

IV- promover a proteção, a recuperação, a conservação e o uso sustentável da área objeto do projeto e garantir o conforto urbano por meio da adequada implantação de áreas verdes e arborização urbana;

V- promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados;

VI- estimular o uso racional da água e de energia, valorizando fontes de energia limpa, observando as normas ambientais vigentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Art. 4º. Os lotes ou glebas inseridos total ou parcialmente no perímetro da ZEPIU – A que possuírem área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) e, estiverem vazios ou desocupados são considerados subutilizados para efeito de aplicação do instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e do Imposto Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo.

Parágrafo único. São considerados vazios ou desocupados os lotes ou glebas sem área construída ou, com área construída que resulte em Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual ou inferior a 1,0 (um) bem como, os imóveis edificados que não tenham atividade sendo exercida no local ainda que com Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual ou superior a 1,0 (um).

Art. 5º. Os proprietários de lotes subutilizados, inseridos no perímetro da ZEPIU – A, serão notificados na forma do artigo 63 da Lei Complementar Municipal nº 312/2017, a apresentar Projeto de Aprovação de Construção e Licença para Edificar, ou ainda, Alvará de Funcionamento de Atividade no prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 1º. Decorrido o prazo, e não havendo o cumprimento da obrigação definida no *caput*, aplicar-se-á o instrumento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo na forma do artigo 65 da Lei Complementar Municipal nº 312/2017.

§ 2º. Deixando de ser o imóvel subutilizado, as alíquotas retornarão aos valores gerais, previstos na Planta Genérica de Valores (PGV) conforme legislação municipal que trata da matéria.

Art. 6º. Não serão admitidas as aprovações de projeto de edificações de uso indefinido em lotes ou glebas inseridas total ou parcialmente no perímetro da ZEPIU – A.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 7º. Os projetos aprovados no âmbito desta Lei Complementar terão o Coeficiente de Aproveitamento (CA) calculado com base na Área Privativa dos empreendimentos de uso residencial, comercial e misto, conforme critérios de cálculo definidos nas Normas Brasileiras que tratam da matéria.

§ 1º. Serão consideradas não computáveis:

I - as Áreas Privativas destinadas a fins não residências, em empreendimentos com uso predominantemente residencial, desde que implementados os instrumentos da Fruição Pública e ou Fachada Ativa.

II - as áreas destinadas a estacionamento de veículos no sobressolo desde que implementada conjuntamente a fachada ativa.

§ 2º. A área destinada à fruição pública de que trata o inciso I do parágrafo anterior deverá resultar no mínimo 10% (dez por cento) da área da gleba ou lote, não poderá ser destinada a estacionamento de veículos e, ainda, deverá permanecer permanentemente aberta e ser averbada em Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

Art. 8º. Os lotes que fazem frente para as vias que delimitam o perímetro da ZEPIU – A ficam desobrigados a atender o parâmetro do Gabarito de Altura Máxima previsto na Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

Art. 9º. São parâmetros de qualificação ambiental com vistas a promover a sustentabilidade e a eficiência energética das edificações, aqueles definidos pelo Programa Brasileiro de Etiquetagem na obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE).

§ 1º. Os requisitos de avaliação da conformidade para eficiência energética das edificações são aqueles definidos na respectiva legislação vigente do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO).

§ 2º. Os empreendimentos aprovados no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana que obtiverem a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), como parâmetro de qualificação ambiental, terão redução no valor a ser pago para a obtenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir quando for o caso.

I - 3% (três por cento) de redução no valor para os empreendimentos que obtiverem a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) classe em “A” (mais eficiente);

II - 2% (dois por cento) de redução no valor para os empreendimentos que obtiverem a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) classe “B”.

Art. 10. Ficam os empreendimentos situados no perímetro da ZEPIU – A desobrigados a apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§ 1º. Os impactos relativos ao adensamento populacional e construtivo dentro da ZEPIU-A serão compensados, mitigados e ou potencializados com a base nas obras previstas no Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana definidas no Anexo I – Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 2º. Os empreendimentos elaborados no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana deverão assinar termo de compromisso de para pagamento das



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

medidas mitigadoras em pecúnia em consonância com o previsto no artigo 122 da Lei Complementar Municipal nº 312/2017.

§ 3º. As obras de compensação, mitigação e ou potencialização serão convertidas em valores em pecúnia a serem depositados integralmente no FUMDUR (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural) antes da emissão do Alvará de Aprovação de Projeto de Construção.

§ 4º. Os valores da compensação, mitigação e ou potencialização serão calculados om base na seguinte fórmula: Valor da Mitigação (Vmi) = ((CA.Básico X AT) X 15 UFM) onde:

I- CA. Básico – Coeficiente de Aproveitamento básico estabelecido para a Macrozona de Urbana Consolidada (MUC) conforme Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

II- AT – Área do Terreno objeto de projeto.

III- UFM – Unidade Fiscal Municipal.

Art. 11. A metragem quadrada excedente ao CA. Básico até o CA. Máximo, conforme previsto na Lei Complementar Municipal nº 312/2017 e Lei Complementar 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) e da Mitigação Financeira de Impactos Futuros (MFIF) dos empreendimentos inseridos no perímetro da ZEPIU – A serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (FUMDUR), em cota especial para o projeto, e deverão ser aplicados de forma direta ou indireta à execução do Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana.

§ 2º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (FUMDUR) dará visibilidade aos valores arrecadados e aos montantes gastos no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana.

§ 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. 12. Aos empreendimentos situados no perímetro da ZEPIU – A não se aplicam os dispositivos do artigo 82, Inciso III da Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

Art. 13. Ficam os empreendimentos inseridos no perímetro da ZEPIU – A isentos da destinação de vagas de estacionamento.

Art. 14. Fica estabelecida a largura mínima de 4,0m (quatro metros) para as calçadas situadas no perímetro da ZEPIU-A e, para atender a este parâmetro deverá o proprietário, em sendo necessário, deixar faixa *non aedificandi* no lote destinada ao alargamento da calçada.

Art. 15. A faixa *non aedificandi* será contabilizada como área do terreno para efeito do cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

Art. 16. Os imóveis afetados pelo traçado do viário previsto no âmbito do Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana deverão, para obter os benefícios



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

urbanísticos contidos nesta Lei Complementar, assinar em favor da municipalidade, Termo de Doação de Área para a Execução de Viário.

§ 1º. Em hipótese contrária o imóvel deverá atender a todos os parâmetros previstos na Lei Complementar Municipal nº 340/2019.

§ 2º. 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.

Art. 17. 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. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 21 de dezembro de 2021, 72º 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 Imprensa Oficial do Município de Suzano e demais locais de costume.

ROBERTO DOS SANTOS CHAGAS
Matrícula - 17485



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Anexo I – Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Anexo II – Parâmetros de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo da ZEPIU – A

	SIGLA	C.A	TO⁽¹⁾ (%)	TP⁽²⁾ (%)	GAB⁽³⁾	IAV⁽⁴⁾(%)	Categoria de Uso / Incomodidade
Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana	ZEPIU - A	CA Básico 2,5 CA Máximo 4,0	70	15	-	-	R1, R2-v, R2- hmp; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Ind-1, Ind-2, ⁽⁵⁾ ; Int-1, Int-2;

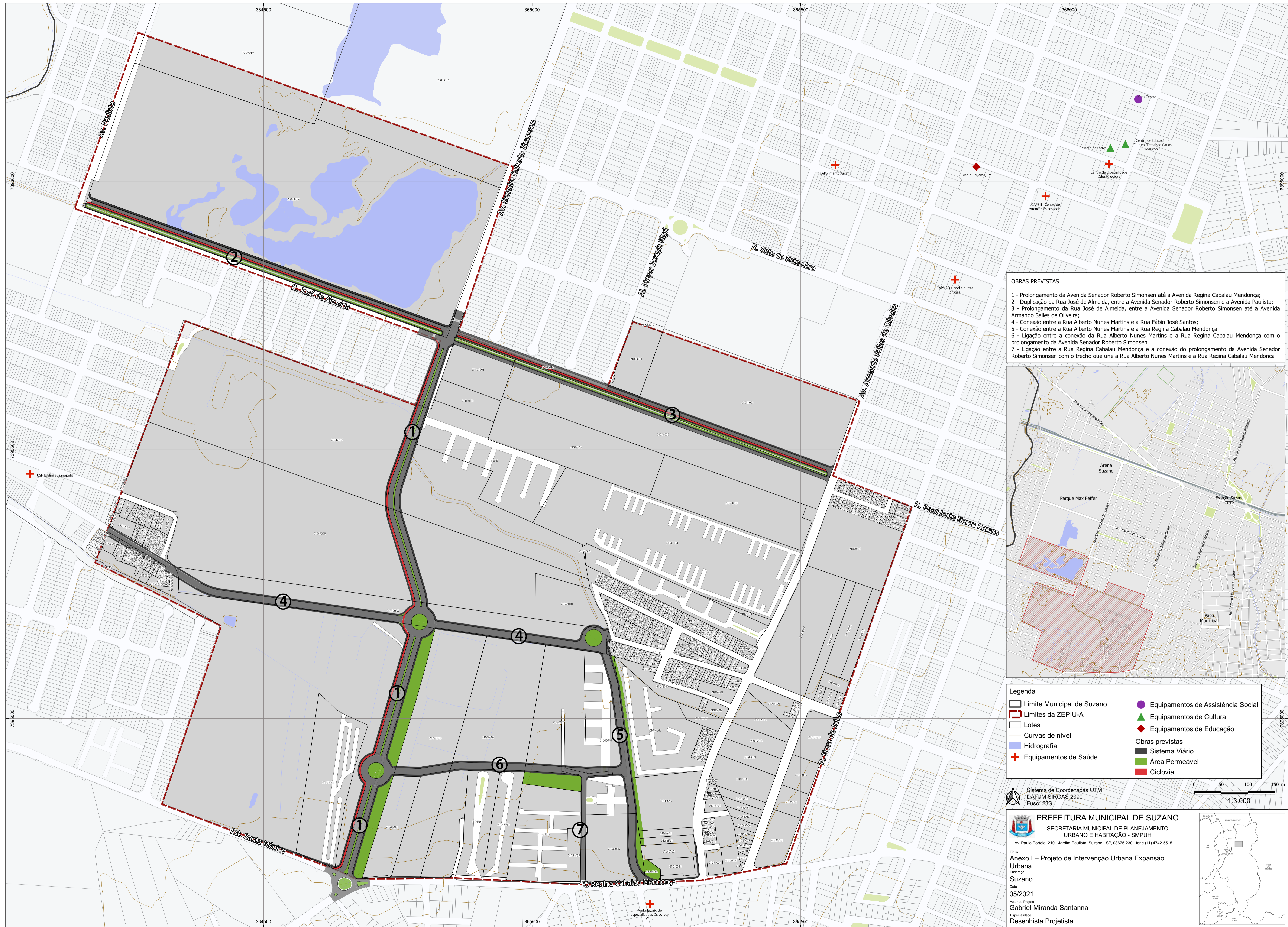
(1) Taxa de Ocupação

(2) Taxa de Permeabilidade

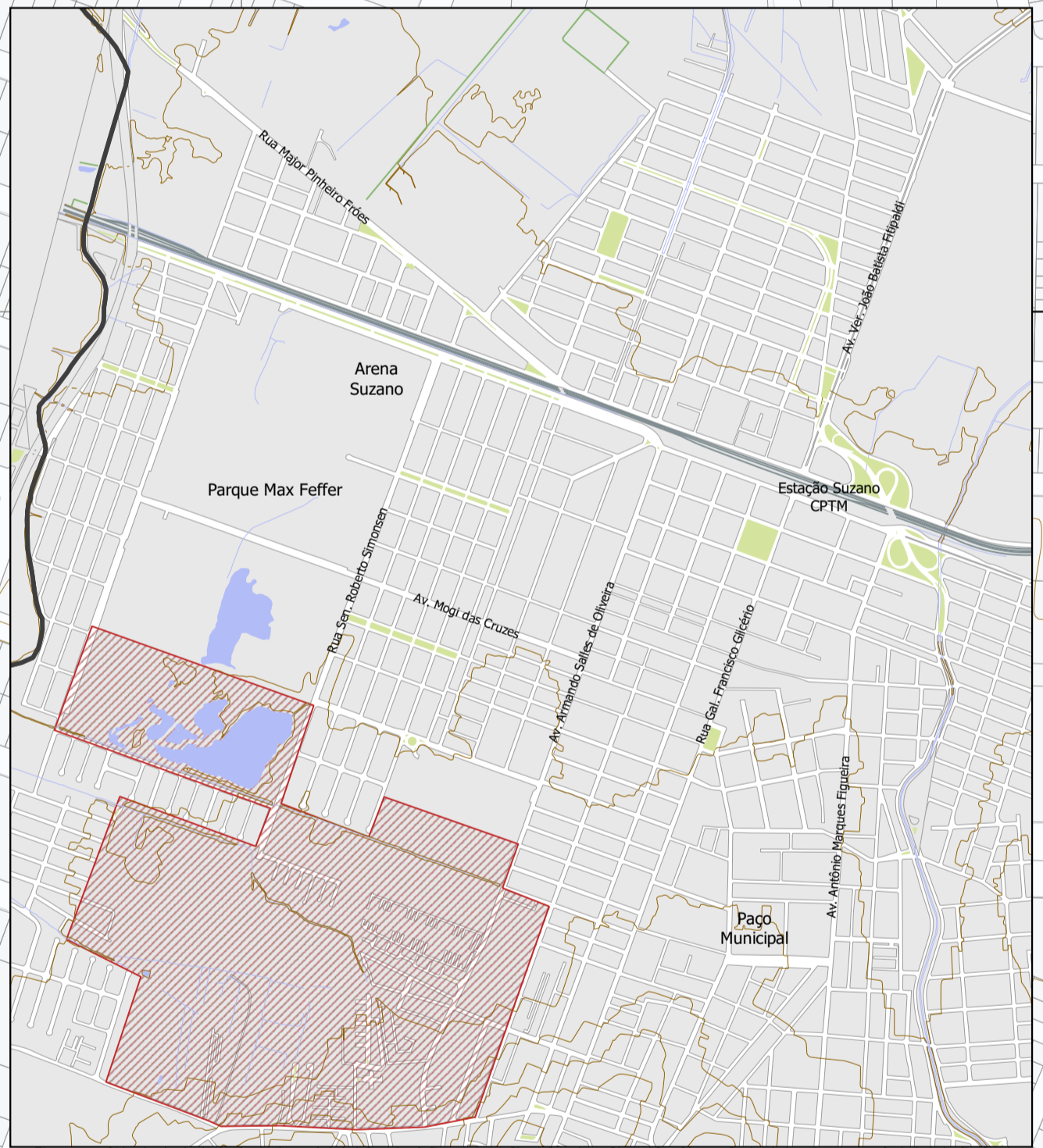
(3) Gabarito de Altura Máxima

(4) Índice de Área Vegetada

(5) Exceto atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica



- OBRAS PREVISTAS**
- 1 - Prolongamento da Avenida Senador Roberto Simonsen até a Avenida Regina Cabalau Mendonça;
 - 2 - Duplicação da Rua José de Almeida, entre a Avenida Senador Roberto Simonsen e a Avenida Paulista;
 - 3 - Prolongamento da Rua José de Almeida, entre a Avenida Senador Roberto Simonsen até a Avenida Armando Salles de Oliveira;
 - 4 - Conexão entre a Rua Alberto Nunes Martins e a Rua Fábio José Santos;
 - 5 - Conexão entre a Rua Alberto Nunes Martins e a Rua Regina Cabalau Mendonça com o prolongamento da Avenida Senador Roberto Simonsen;
 - 6 - Ligação entre a conexão da Rua Alberto Nunes Martins e a Rua Regina Cabalau Mendonça com o prolongamento da Avenida Senador Roberto Simonsen;
 - 7 - Ligação entre a Rua Regina Cabalau Mendonça e a conexão do prolongamento da Avenida Senador Roberto Simonsen com o trecho que une a Rua Alberto Nunes Martins e a Rua Regina Cabalau Mendonça



- Legenda**
- Limite Municipal de Suzano
 - Limites da ZEPIU-A
 - Lotes
 - Curvas de nível
 - Hidrografia
 - Equipamentos de Saúde
 - Equipamentos de Assistência Social
 - Equipamentos de Cultura
 - Equipamentos de Educação
 - Obras previstas
 - Sistema Viário
 - Área Permeável
 - Ciclovia

Sistema de Coordenadas UTM
 DATUM SIRGAS 2000
 Fuso: 23S
 Escala: 1:3.000

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO - SIMPUH
 Av. Paulo Portela, 210 - Jardim Paulista, Suzano - SP, 08975-230 - fone (11) 4742-5515

Título: Anexo I - Projeto de Intervenção Urbana Expansão Urbana
 Escala: Suzano
 Data: 05/2021
 Autor do Projeto: Gabriel Miranda Santanna
 Especialidade: Desenhista Projetista