



# 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 m<sup>2</sup> (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 com 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

Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana	SIGLA	C.A	TO <sup>(1)</sup> (%)	TP <sup>(2)</sup> (%)	GAB <sup>(3)</sup>	IAV <sup>(4)</sup> (%)	Categoria de Uso / Incomodidade
	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, <sup>(5)</sup> ; Int-1, Int-2;

<sup>(1)</sup> Taxa de Ocupação

<sup>(2)</sup> Taxa de Permeabilidade

<sup>(3)</sup> Gabarito de Altura Máxima

<sup>(4)</sup> Índice de Área Vegetada

<sup>(5)</sup> Exceto atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica

