



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



### **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 03/2023**

Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que instituiu a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS, no Município de Suzano, e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SUZANO**, usando das atribuições legais que lhe são conferidas;

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

**Art. 1º.** Inclui os parágrafos 4º, 5º, 6º e 7º ao “caput” do artigo 28 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, com as seguintes redações:

**“Art. 28. (...)**

**§4º - Os valores de que tratam os incisos II e III do §1º, apurados por meio de perícia realizada pelo Poder Público, serão convertidos em unidades fiscais (UF) do município de Suzano, com base no valor da UF na data de realização da perícia.**

**§5º - Quando o empreendedor optar pelo pagamento em espécie, os valores deverão ser efetuados em parcela única ou em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas;**

**§6º - No pagamento parcelado do valor devido, as parcelas mensais serão corrigidas com base no índice de correção monetária da UFM – Unidade Fiscal do Município;**

**§7º - Na hipótese de parcelamento, o Alvará de Ocupação do empreendimento correlacionado somente será emitido após a quitação de todas as parcelas devidas.”**

**Art. 2º.** Altera a redação dos incisos I e IV do “caput” do artigo 30, da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 30. (...)**

**I - o desmembramento ou desdobro de gleba com área até 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);**

**(...)**

**IV - o lote resultante de parcelamento do solo que já tenha destinado área pública nos termos previstos nesta Lei Complementar, devendo a referida destinação de área constar de averbação em matrícula;”**

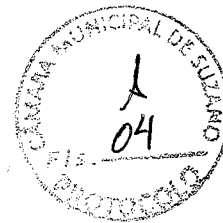
**Art. 3º.** Inclui o parágrafo único no artigo da 30, da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, com a seguinte redação:

**“Parágrafo único. As áreas que tenham sido objeto de parcelamento do solo na modalidade desmembramento ou desdobro, antes da vigência da Lei Complementar nº 340/2019, que possuam certidões admitidas pelo município e que tenham sua validade esgotada poderão ter sua certidão reemitida e ratificada desde que em consonância com a legislação federal e estadual vigente.”**



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



**Art. 4º.** Altera a redação do “caput” do artigo 66 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 66. Aprovado o projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento, e emitida a referida certidão pelo órgão municipal competente, o proprietário deverá submetê-lo ao registro no competente oficial de registro de imóveis.”*

**Art. 5º.** Inclui os parágrafos 3º e 4º ao “caput” do artigo 80 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, com as seguintes redações:

*“Art. 80. (...)*

*§3º. Para efeito de aplicação do disposto no Anexo III, Tabela I — Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo e no Anexo IX Tabela 5 — Categorias de Uso por Nível de Incomodidade Permitidos nas Zonas, os empreendimentos situados em mais de uma zona de uso deverão atender aos parâmetros estabelecidos para a zona na qual a edificação estiver localizada;*

*§4º. Na hipótese de a edificação localizar-se em mais de uma zona, os empreendimentos deverão atender aos parâmetros estabelecidos para cada uma das zonas individualmente, considerando a proporção da edificação situada em cada uma delas.”*

**Art. 6º.** Altera a redação do inciso V, do §7º, do artigo 81 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 81. (...)*

*§7º - (...)*

*V - área da projeção da edificação sobre pilotis;”*

**Art. 7º.** Altera a redação do inciso I do “caput” do artigo 82 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 82. (...)*

*I - lotes ou glebas situados em ZEIS 2, objeto de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) nos termos do Art. 76, §3º, inciso I desta Lei Complementar;”*

**Art. 8º.** Inclui os parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º ao “caput” do artigo 82 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, com as seguintes redações:

*“Art. 82. (...)*

*§1º - Os espaços privados de uso público previstos na alínea “a” inciso III deverão apresentar área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do lote, observando área mínima de 50 m<sup>2</sup> e máxima de 500 m<sup>2</sup>;*

*§2º - Para efeito de aplicação da alínea “c” do inciso III quando o imóvel tiver mais de 1 (um) acesso para logradouro público, deverá ter sua fachada ativa*



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



*implantada na divisa que possuir maior extensão, exceto nos casos de lotes com 2 (duas) ou mais esquinas;*

*§3º - Em lotes com 2 (duas) esquinas ou mais esquinas a fachada ativa deverá ser implantada em toda a extensão de uma das divisas, excetuando os acessos ao empreendimento, e em 40% (quarenta por cento) da extensão da segunda divisa, ficando defeso a terceira divisa;*

*§4º - Para efeito de aplicação da alínea “d” do inciso III do art. 82 da Lei Complementar nº 340/2019, todas as técnicas construtivas adotadas devem estar em conformidade com a proporção do empreendimento e não serão admitidas as utilizações de determinações previstas ou solicitadas por outras legislações.”*

**Art. 9º.** Altera a redação do “caput” e parágrafo 2º do artigo 87 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 87. Todas as edificações do município situadas na ZURC 3 deverão garantir recuo frontal (RFO) de 5,00 (cinco) metros do alinhamento do lote.*

*(...)*

*§2º - Edificações situadas em lotes com frente para as vias estruturantes do Município, definidas na Lei Complementar nº 312/17, independente da zona em que se situe, excetuando as localizadas em lotes com frente para a Rua General Francisco Glicério, no trecho compreendido entre as Ruas Doutor Prudente de Moraes e Regina Cabalau Mendonça, deverão garantir recuo frontal (RFO) de 15,50m (quinze metros e cinquenta centímetros) contados a partir do eixo da via observando no mínimo 5,00 (cinco) metros do alinhamento do lote.”*

**Art. 10º.** Inclui os parágrafos 4º, 5º e 6º ao “caput” do artigo 87 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, com as seguintes redações:

*“Art. 87. (...)*

*§4º - Nos lotes situados em esquinas quando houver duas ou mais entradas para a edificação, deverá ser garantido o recuo frontal do lote ou gleba (RFO) de 5,00 (cinco) metros do alinhamento apenas na divisa com o logradouro público em que estiver localizada a entrada principal, sendo as demais entradas consideradas como secundárias;*

*§5º - A entrada principal e as entradas secundárias, de que trata o parágrafo anterior, deverão estar devidamente indicadas na planta de implantação apresentada para a obtenção do respectivo Alvará;*

*§6º - Nos lotes situados em miolo de quadra e que confrontem com mais de um logradouro público, deverá ser garantido o recuo frontal do lote ou gleba (RFO) de 5,00 (cinco) metros do alinhamento em ambas as divisas, independentemente do acesso ao lote.”*

**Art. 11.** Altera a redação do “caput” e dos parágrafos 1º e 3º do artigo 88 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 88. Poderá o proprietário do lote ou gleba, situado em ZURC 3, no ato da aprovação do projeto da edificação, optar por deixar uma faixa non aedificandi no lugar do recuo frontal (RFO) de 5,00 (cinco) metros de que trata o Art. 87 exceto quando se tratar de lote situado nas vias estruturantes do município definidas na Lei Complementar nº 312/17.*

*§1º - A faixa non aedificandi deverá ser de 2,00 (dois) metros, contada a partir do alinhamento do lote não podendo abrigar qualquer elemento construído ou ser utilizada para alocar vaga de estacionamento.*

*(...)*



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



*§3º - Nos terrenos de esquina a faixa non aedificandi de que trata o caput deverá considerar todas as divisas do terreno com o logradouro público.”*

**Art. 12.** Inclui os parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º ao “caput” do artigo 91 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, com as seguintes redações:

*“Art. 91. (...)*

*§1º - Os imóveis localizados nas ZURC1, ZURC 2 e ZURC 3, poderão, para atender ao disposto no caput, substituir a área permeável pela implantação de 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.*

*§2º - 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 §3º.*

*§3º - A água contida no reservatório, de que trata o inciso I do §2º, deverá:*

*I – ser despejada na rede pública de drenagem, após uma hora de chuva;*

*II – ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade.*

*§4º - O Poder público poderá solicitar a qualquer momento comprovação da existência e efetividade no uso do supramencionado reservatório o que não sendo comprovado configurará infração nos termos da lei.*

*§5º - A construção do reservatório de detenção poderá ser convertida em valores, em espécie, a ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (FUNDUR) antes da emissão do Alvará de Aprovação de Projeto ou, nos casos de projetos de regularização, antes da emissão do Alvará de Regularização e Ocupação.*

*§6º - Os valores a serem depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (FUNDUR) serão de 10 unidades fiscais (UF) do município de Suzano por metro quadrado de terreno, objeto de aprovação ou de regularização.”*

**Art. 13.** Altera a redação do “caput” e do parágrafo único do artigo 98 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



*“Art. 98. Ficam desobrigadas da destinação de vagas de estacionamento as edificações de qualquer natureza, exceto nos casos em que pese obrigação prevista em Lei Estadual ou Federal.*

***Parágrafo único.** Considerando os empreendimentos sujeitos a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Art. 58 da Lei Complementar nº312/2017, poderá o poder executivo a partir da análise dos impactos relacionados, solicitar ao empreendedor a destinação de vagas de estacionamento, por meio do Parecer Técnico emitido pelo Corpo Técnico de Análise do EIV (CTA-EIV), a destinação de vagas de estacionamento.”*

**Art. 14.** Altera a redação do “caput” e do parágrafo 2º do artigo 111 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 111. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) deverão atender aos parâmetros construtivos e urbanísticos das legislações estaduais e federais pertinentes e vigentes.*

*(...)*

*§2º - Os empreendimentos construídos em Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) não estão isentos de eventuais contrapartidas resultantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), exceto àqueles inteiramente destinados ao atendimento da demanda habitacional do município com subsídios públicos.”*

**Art. 15.** Altera a redação dos incisos III e IV do “caput” do artigo 133 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 133. (...)*

*III – multa de 1000 UFM, na forma de penalidade pecuniária, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, e em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural – FUNDUR;*

*IV – cassação do Alvará de aprovação e da Licença para edificar ou do Alvará para execução de obras de parcelamento.”*

**Art. 16.** Altera a redação dos parágrafos 5º e 6º do artigo 133 da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 133. (...)*

*§5º - A não observância às exigências contidas no Art. 132, no que se refere a obrigatoriedade de afixação de placa nas obras a serem realizadas no Município caracterizará infração passível de multa;*

*§6º - Na hipótese de que trata o parágrafo anterior o valor da multa será de 500 UFM a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural - FUNDUR, a ser aplicada assim que constatada a infração.”*

**Art. 17.** O Anexo I - Definições, o Anexo III – Tabela 1.A e Tabela 1.B e o Anexo V – Tabela 3, da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, ficam substituídos pelos anexos integrantes desta Lei Complementar.

**Art. 18.** Estão revogados o parágrafo 3º do art. 87, os artigos 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 110, os incisos I, II, III, IV, V do artigo 111 e o Anexo VI – Quadrante central A e B, da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



**Art. 19.** Estão revogados os artigos 49, 50, 51, 52 e 53 da Lei Complementar Municipal nº 135, de 19 de dezembro 2003.

**Art. 20.** As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 21.** Em conformidade com o contido nos artigos 31, 70 e 74 da Constituição Federal; o disposto nos artigos 32, 35 e 150 da Constituição Estadual; e o previsto no art. 51 da Lei Orgânica do Município de Suzano, o sistema de Controle Interno do Poder Executivo deverá acompanhar o disposto nesta Lei.

**Art. 22.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

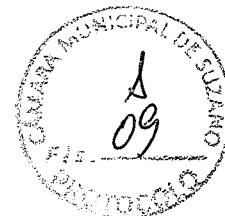
Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 04 de dezembro de 2.023, 74º da Emancipação Político-Administrativa.

**RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI**  
Prefeito



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



### ANEXOS

#### ANEXO I – DEFINIÇÕES

**Alinhamento:** é a linha divisória entre o logradouro e o terreno de propriedade particular ou pública.

**Alvará de aprovação:** é o ato administrativo que precede o licenciamento das obras.

**Alvará de ocupação:** é o ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação.

**Ático:** parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

**Casa sobreposta:** é a edificação constituída por duas unidades habitacionais, uma situada no térreo e outra no pavimento superior, na qual cada unidade possui entrada independente. A tipologia construtiva casa sobreposta enquadra-se na categoria de uso Residencial multifamiliar horizontal (R2-h).

**Coefficiente de Aproveitamento (C.A):** é o índice que multiplicado pela área do terreno resulta na área máxima de construção permitida no lote, conforme Art.15, §5º da Lei Complementar nº312/17.

**Coefficiente de Aproveitamento básico (C.A.bas):** é o índice que resulta do potencial gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos sem a incidência de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

**Coefficiente de Aproveitamento máximo (C.A.max):** é o índice máximo admitido para a Macrozona em que se situe o lote ou gleba e que para ser atingido pode incidir o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

**Desdobro:** é a divisão de 1 (um) lote – produto de loteamento ou desmembramento, anteriormente aprovado – em 2 (dois).

**Desmembramento:** é a subdivisão de uma gleba em lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente e desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Edícula:** é o compartimento complementar a edificação principal que não constitui domicílio independente, que apresente área construída máxima de 50% em relação à área construída da edificação principal e gabarito de altura máximo (GAB) de até 2 pavimentos.

**Empena:** Parede.

**Empena Cega:** é a que não contém qualquer tipo de abertura.

**Espaço Privado de Uso Público:** é o espaço inserido dentro do lote ou gleba objeto de empreendimento de qualquer natureza, localizado no pavimento térreo com acesso pela via pública que não pode ser fechado com edificações, instalações, equipamentos ou fechamento de qualquer natureza, destinado ao uso público, sem restrição de nenhuma natureza, privilegiando o pedestre e promovendo o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



**Esquina:** trecho do passeio formado pela área de confluência de 2 (duas) vias e deverão ser constituídas de modo a facilitar a passagem de pessoas com mobilidade reduzida, permitir a melhor acomodação de pedestres e permitir boa visibilidade e livre passagem nas faixas de travessia de pedestres nos cruzamentos.

**Fachada Ativa:** ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, que evitam a formação de planos fechados “empena cega” entre as construções e o logradouro estimulando a circulação de pessoas na calçada e o desenvolvimento de atividades com valor social e econômico.

**Faixa de Acesso:** área destinada ao acesso ao lote resultante da implantação do loteamento que tem por finalidade a criação de uma área de transição, preferencialmente permeável, que poderá ser interrompida visando o acesso de veículos ao lote, observados os requisitos da NBR nº9050 ou norma técnica oficial superveniente que a substitua.

**Faixa livre:** área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) desprovida de obstáculos, equipamentos urbanos ou de infraestrutura, mobiliário, ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária.

**Faixa *non aedificandi*:** área de terreno que não pode abrigar nenhum elemento construído.

**Fração ou Parte Ideal:** constitui-se na soma de uma fração privativa mais uma fração de área comum correspondente à percentagem que cada condômino proprietário do imóvel possui em conjunto com outrem.

**Frente e testada:** divisa lindeira ao logradouro que dá acesso principal ao lote - gleba: área de terra que não foi objeto de loteamento.

**Fruição pública:** área livre interna à edificação ou ao lote, localizada no pavimento térreo, com conexão em nível ao logradouro, destinada à livre circulação de pessoas.

**Gabarito de Altura Máxima (GAB):** é o valor máximo admitido para a edificação, conforme a zona em que se situe, medido em número de pavimentos, considerando o térreo como sendo o primeiro pavimento.

**Gleba:** área de terra que não foi objeto de loteamento.

**Guias e sarjetas:** elementos pré-moldados em concreto destinado a separar a faixa de pavimentação da faixa de passeio e; sarjetas são canais triangulares longitudinais destinados a coletar e conduzir as águas superficiais da faixa pavimentada e da faixa de passeio ao dispositivo de drenagem – boca de lobo, galeria etc.

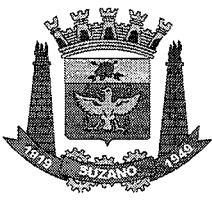
**HIS:** unidade habitacional destinada a famílias com baixa renda, em consonância com a política municipal, estadual e federal de habitação de interesse social.

**HMP:** unidade habitacional destinada a famílias com renda superior ao mínimo estabelecido para habitação de interesse social e dentro do máximo estabelecido pelos padrões de mercado.

**Incomodidade:** efeito de desconforto e interferência negativa que os usos não residenciais geram na vizinhança residencial.

**Índice de Área Vegetada:** é a relação entre a área com vegetação, arbórea ou arbustiva, e a área total do terreno, definida de acordo com a área de intervenção.





# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



**LIS:** Loteamento de Interesse Social: loteamento de iniciativa pública ou privada destinado a famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos.

**Logradouro:** espaço livre, de uso comum da população, pertencente ao patrimônio público inalienável, destinado principalmente à circulação da coletividade, tais como ruas, travessas, passagens, vias de pedestres, vielas, vielas sanitárias, balões de retorno, passarelas, alamedas, ladeiras, viadutos, pontes, túneis, rodovias, estradas, caminhos de uso público, praças, parques, jardins e outros.

**Lote:** porção de terreno resultante do parcelamento urbano, com pelo menos uma divisa lindeira a via oficial de circulação de veículos.

**Loteamento:** é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Loteamento de acesso controlado:** é a modalidade de loteamento, cuja a entrada é realizada por um ou mais acessos por cancela ou qualquer outro tipo de controle, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos da legislação federal.

**Medidas Mitigadoras:** medida de controle do uso do solo no tocante à interferência ou incomodidade que os usos não residenciais geram na vizinhança residencial.

**Parcelamento do solo:** é a disciplina que regula a divisão ou redivisão do solo, objetiva o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico, está sujeita à prévia aprovação da Prefeitura, atendidas as disposições contidas nesta Lei Complementar e obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Parcelamento em condomínio:** é o empreendimento que tenha abertura de viário interno com mais de 100 metros de comprimento e que dê acesso às edificações pelos dois lados da via, com edificações ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídas sob forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal no 4.591/64 e suas alterações.

**Passeio público:** é a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente em relação ao leito carroçável, destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros fins previstos em lei específica.

**Passeio:** parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres.

**Pavimento ou andar:** conjunto de dependências situadas em um mesmo nível de uma edificação, sendo permissíveis desníveis de até 1 (um) metro.

**Pavimento Térreo ou Primeiro Pavimento:** é aquele definido pelo projeto sendo acessado diretamente pelo logradouro com variação de 1 (um) metro acima ou abaixo do nível da rua medido em reação a calçada.

**Pé-Direito:** é a distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.

**Pavimento sobre Pilotis:** é o pavimento térreo que não possui vedação lateral cuja laje de cobertura esteja apoiada sobre pilotis.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



**Recuo:** é a distância medida entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote ou gleba, sendo que o recuo frontal é medido em relação ao alinhamento, com exceção dos casos previstos no art. 90, §2º desta Lei Complementar.

**Remembramento de glebas ou lotes:** é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes.

**Reparcelamento:** é o agrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes com dimensão e/ou configuração distintos da situação original.

**Taxa de Ocupação:** é a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação ou do conjunto de edificações e a área do respectivo lote.

**Taxa de Permeabilidade:** é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



### ANEXO III – TABELA 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

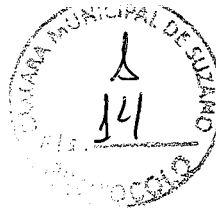
Tabela 1.A

| MACROZONA                              | ZONEAMENTO                                 | SIGLA  | C.A                              | FRENTE MIN                     | LOTE MIN M <sup>2</sup> | TO (%) <sup>(1)</sup> | TP (%) <sup>(2)</sup> | GAB <sup>3)</sup>              | IAV <sup>(4)</sup> (%) |
|--|--|--------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|
| Macrozona de Qualificação Urbana (MUQ) | Zona de Qualificação Urbana 1              | ZQU 1  | CA Básico 1,0                    | 5                              | 125                     | 80                    | 10                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Qualificação Urbana 2              | ZQU 2  | CA Máximo 2,0                    | 7                              | 175                     | 70                    | 15                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 | ZUPI 1 | CA Básico 1,0<br>CA Máximo 1,0   | Conforme legislação específica |                         |                       | 10                    | Conforme legislação específica |                        |
|  | Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 | ZUPI 2 | CA Básico 1,0<br>CA Máximo 1,5   | Conforme legislação específica |                         |                       | 10                    | Conforme legislação específica |                        |
| Macrozona Urbana Consolidada (MUC)     | Zona Urbana Consolidada 1                  | ZURC 1 | CA Básico 2,5<br>CA Máximo 4,0   | 7                              | 175                     | 70                    | 15                    | 8                              | -                      |
|  | Zona Urbana Consolidada 2                  | ZURC 2 |                                  | 7                              | 175                     | 80                    | 10                    | 4                              | -                      |
|  | Zona Urbana Consolidada 3                  | ZURC 3 |                                  | 7                              | 175                     | 80                    | 10                    | 10                             | -                      |
| Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) | Zona de Estruturação Urbana 1              | ZEU 1  | CA Básico 1,5<br>CA Máximo 2,0   | 7                              | 175                     | 70                    | 15                    | 4                              | -                      |
|  | Zona de Estruturação Urbana 2              | ZEU 2  |                                  | 12                             | 600                     | 50                    | 30                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Estruturação Urbana 3              | ZEU 3  |                                  | 10                             | 300                     | 50                    | 30                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Estruturação Urbana 4              | ZEU 4  |                                  | 5                              | 125                     | 80                    | 10                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Estruturação Urbana 5              | ZEU 5  |                                  | 10                             | 300                     | 50                    | 30                    | 6                              | -                      |
|  | Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 | ZUPI 1 | CA Básico 1,0<br>CA Máximo 1,0   | Conforme legislação específica |                         |                       |                       |                                |                        |
| Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) | Zona de Ocupação Controlada 1              | ZOC 1  | CA Básico 0,2<br>CA Máximo 0,5   | 20                             | 1.000                   | 20                    | 70                    | 2                              | 20                     |
|  | Zona de Ocupação Controlada 2              | ZOC 2  |                                  | 50                             | 5.000                   | 30                    | 60                    | 2                              | 20                     |
|  | Zona de Ocupação Controlada 3              | ZOC 3  |                                  | 50                             | 7.500                   | 10                    | 80                    | 2                              | 40                     |
|  | Zona de Ocupação Controlada 4              | ZOC 4  |                                  | 7                              | 175                     | 50                    | 40                    | 2                              | -                      |
| Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT)  | Zona de Uso Controlado 1                   | ZUC 1  | CA Básico 1,0<br>CA Máximo 1,5   | 5                              | 125                     | 80                    | 10                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Uso Controlado 2                   | ZUC 2  | CA Básico 1,0<br>CA Máximo 1,5   | 7                              | 175                     | 70                    | 15                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Uso Controlado 3                   | ZUC 3  | CA Básico 0,8                    | -                              | 10.000                  | 40                    | 50                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Uso Controlado 4                   | ZUC 4  | CA Máximo 0,8                    | 10                             | 1.500                   | 70                    | 20                    | 2                              | -                      |
|  | Zona de Uso Controlado 5                   | ZUC 5  | CA Básico 0,05<br>CA Máximo 0,05 | 100                            | 20.000                  | 5                     | 90                    | 1                              | -                      |
|  | Zona de Uso Controlado 6                   | ZUC 6  | CA Básico 0,5<br>CA Máximo 0,5   | 15                             | 3.000                   | 40                    | 50                    | 2                              | -                      |



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



|                 |   |   |      |                                      |   |        |    |    |   |    |
|-----------------|---|---|------|--------------------------------------|---|--------|----|----|---|----|
| Macrozona rural | Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM) | Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial | ZPRM | CA Básico<br>0,2<br>CA Máximo<br>0,2 | - | 20.000 | 10 | 80 | 2 | 40 |
|-----------------|---|---|------|--------------------------------------|---|--------|----|----|---|----|

- (1) Taxa de Ocupação
- (2) Taxa de Permeabilidade
- (3) Gabarito de Altura Máxima
- (4) Índice de Área Vegetada



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



**Tabela 1.B**

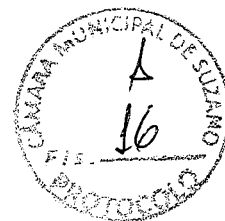
| MACROZONA   | ZONEAMENTO<br>Subárea Urbana              | SIGLA | C.A                                    | FRENTE<br>MIN | LOTE<br>MIN M <sup>2</sup> | TO<br>(%) <sup>(1)</sup> | TP<br>(%) <sup>(2)</sup> | GAB <sup>(3)</sup> | IAV <sup>(4)</sup> |
|---|---|-------|--|---------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Macrozona de<br>Ocupação<br>Controlada<br>(MOC)<br>e<br>Macrozona de<br>Proteção e<br>Recuperação ao<br>Manancial<br>(MPRM) | Subáreas de Baixa<br>Densidade            | SBD   | CA Básico<br>0,3<br>CA Máximo<br>0,3   | 50            | 5.000                      | 20                       | 70                       | 2                  | 35                 |
|   | Subáreas de<br>Ocupação<br>Diferenciada   | SOD   | CA Básico<br>0,8<br>CA Máximo<br>0,8   | 20            | 1.000                      | 30                       | 60                       | 2                  | 30                 |
|   | Subáreas de<br>Urbanização<br>Consolidada | SUC   | CA Básico<br>1,0<br>CA Máximo<br>1,0   | 5             | 250                        | 70                       | 20                       | 2                  | 10                 |
|   | Subárea Especial<br>Corredor              | SEC   | CA Básico<br>0,60<br>CA Máximo<br>0,60 | 50            | 5.000                      | 30                       | 60                       | 2                  | 30                 |

- (1) Taxa de Ocupação  
(2) Taxa de Permeabilidade  
(3) Gabarito de Altura Máxima  
(4) Índice de Área Vegetada



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo



### ANEXO V – TABELA 3 – PADRÕES DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

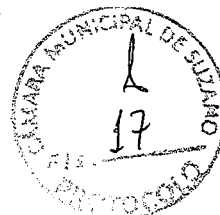
| Critérios                                | Não incomodo  | Níveis de Incomodidade  |   |  | Medidas Mitigadoras  |
|--|---|---|---|--|--|
|  |   | Baixa Incomodidade (IN-B)   | Média Incomodidade (IN-M)   | Alta Incomodidade (IN-A)   |  |
| 1. <b>Poluição Sonora</b>                | <b>Ruído Diurno 50dB (A)</b><br><b>Noturno 45dB (A)</b><br>Emissão de ruído compatível com área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas, conforme <b>NBR 10151:1999</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua | <b>Ruído Diurno 55dB (A)</b><br><b>Noturno 50dB (A)</b><br>Emissão de ruído compatível com área mista predominantemente residencial, conforme <b>NBR 10151:1999</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua (A) | <b>Ruído Diurno 60dB (A)</b><br><b>Noturno 55dB (A)</b><br>Emissão de ruído compatível com área mista com vocação comercial e administrativa conforme <b>NBR 10151:1999</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua (A) e (B) | <b>Ruído Diurno 65dB (A)</b><br><b>Noturno 55dB (A)</b><br>Emissão de ruído compatível com área mista com vocação recreacional, conforme <b>NBR 10151:1999</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua. (A) e (B)  | (A) Adequação aos níveis de ruído emitidos conforme classificação da área;<br>(B) Implementação de isolamento acústico do estabelecimento, quando couber, em conformidade com a legislação que regula a poluição sonora atendendo em especial as normas <b>NBR 10.157:1987</b> e <b>NBR 10.152:1987</b> da <b>ABNT</b>   |
|  | <b>2. Poluição Atmosférica</b>  |   |   |  |  |
|  |   | 2.1 <i>Emissão de odor</i>  | Emissão de substâncias odoríferas e que gerem fumaça dentro dos padrões estabelecidos pelo <b>Decreto Estadual nº8.468/76</b> ou outro que o substitua. (C)   |  |  |
|  | 2.2 <i>Emissão de fumaça</i>  |   |   |  |  |
|  | 2.3 <i>Emissão de gases vapores e material particulado</i>  | Emissão ou utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado, dentro dos padrões estabelecidos pelo <b>Decreto Estadual nº8.468/76</b> ou outro que o substitua.              |   |  | (C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;  |
| <b>3. Poluição por resíduos líquidos</b> |   | Lançamento de efluentes de qualquer natureza, atendendo aos padrões de emissão estabelecidos no <b>Decreto Estadual nº8.468/76</b> e <b>Resolução do CONAMA nº357/ 2005</b> ou outras que os substitua. (C)     |   |  | (C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;  |
| <b>4. Poluição por resíduos sólidos</b>  | Geração diária de até 200 L ou 40 kg de resíduos caracterizados como Classe II – Não Perigosos, conforme <b>NBR 10.004</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua*. (E)  | Geração diária acima de 200 L ou 40 kg de resíduos caracterizados como Classe II – Não Perigosos, conforme <b>NBR 10.004</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua*. (E) e (F)                                |   |  | (E) Destinação adequada dos resíduos gerados pela atividade, sendo vedado dispô-los sem acondicionamento adequados ou incinerá-los, em conformidade com <b>NBR 10.004</b> da <b>ABNT</b> e legislação vigente.<br>(F) Disponibilizar o resíduo gerado em local ou recipiente adequado, que seja de fácil acesso para a coleta e, tenha dimensões compatíveis com o volume de resíduo a ser abrigado garantindo a separação dos resíduos recicláveis e dos rejeitos destinado à coleta comum. |
| <b>5. Vibração</b>                       | Permitida geração de vibração que é passível de ser mitigada dentro do lote conforme <b>NBR 10.273: 1988</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua. (C) e (G)   |   |   | (C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;<br>(G) Implantação de medidas de controle e atenuação da vibração e adequação dos equipamentos que produzam choque ou vibração conforme <b>NBR 10.273:1988</b> da <b>ABNT</b> ou outra que a substitua |  |

\*Não serão computados, para efeito do cálculo de volume mencionado, os resíduos classificados na classe I - Perigosos que devem atender legislação e normas correlatas.



# Prefeitura Municipal de Suzano

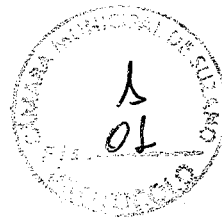
## Estado de São Paulo



| 6. Periculosidade                           |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| 6.1 Gás liquefeito de petróleo (GLP)        | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe II conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)                              | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe IV conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)  | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP acima da classe IV conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)   | (H) Atendimento ao previsto na NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua e demais legislações e normas correlatas;  |
| 6.2 Inflamáveis combustíveis                |  | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam combustíveis com entorno enquadrado Classe 1, 2 e 3 conforme NBR 13786: 2005 ou outra que a substitua. (I)  |  | (I) Atendimento aos processos de proteção e controle em conforme NBR 13786: 2005 da ABNT ou outra que a substitua;   |
| 6.3 Inflamáveis tóxicos                     |  | Empreendimentos que comercializam ou estocam materiais perigosos compreendendo inflamáveis tóxicos. (C)  |  | (C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;  |
| 7. Geração de tráfego pesado                |  | Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução CONTRAN nº396/2011, ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga no limite de até 10 viagens/ dia. (M) | Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução CONTRAN nº396/2011, ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga acima de 10 viagens/ dia. (M) e (N) | (M) Implantação de local de carga e descarga interna ao estabelecimento, a critério do órgão responsável ou prevista em legislação específica; (N) Instalação do empreendimento somente em vias que comportem manobra de veículos, com calha mínima de 14 (quatorze) metros e/ ou nas vias estruturantes definidas na Lei Complementar nº312/17. |
| 8. Geração de tráfego intenso               |  |  |  |  |
| 8.1 Geração de tráfego intenso intermitente | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia      | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O)   | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O) e (P)  | (O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local; (P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas;  |
| 8.2 Geração de tráfego intenso contínuo     | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O)  | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O), (P) e (Q)  | (O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local; (P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas; (Q) implantar via de desaceleração de modo a mitigar o impacto sobre o sistema viário local;   |
| 9. Poluição Visual                          |  |  |  |  |
|   | Conforme legislação específica   |  |  |  |



Prefeitura Municipal de Suzano  
Estado de São Paulo



Mensagem nº 76 de 04 de dezembro de 2023.

**Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

É com imenso respeito e consideração que, tenho a honra de encaminhar, para apreciação dessa destacada Câmara de Vereadores, onde nos últimos anos, aconteceram decisões importantes para o desenvolvimento da Cidade de Suzano, **em caráter de urgência**, o incluso projeto de Lei que **dispõe sobre a alteração da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que instituiu a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS, no Município de Suzano, e dá outras providências.**

Nossa saudação, pois, ao Excelentíssimo Senhor Presidente e aos dinâmicos edis de todas as siglas com assento nesta Casa Legislativa. Para tanto, apresentamos as seguintes justificativas:

Considerando que a Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, vem sendo aplicada no município de Suzano, nos últimos quatro anos.

Considerando o processo contínuo de melhorias e revisão do arcabouço legal do município.

Considerando os debates recentes que a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, da Prefeitura Municipal de Suzano, tem promovido acerca das transformações na sociedade e os desafios ambientais que a contemporaneidade tem trazido à todas as cidades brasileiras.

O presente Projeto de Lei Complementar objetiva trazer um conjunto de melhorias, no que tange a questão territorial, relacionadas ao uso, ocupação e parcelamento do solo. Com as alterações trazidas neste Projeto de Lei Complementar, busca-se contribuir para a construção do município de Suzano que todos almejam, e que o mundo necessita.

CÂMARA MUNICIPAL DE SUZANO 04/12/2023 15:24 000003677





**Prefeitura Municipal de Suzano**  
Estado de São Paulo



Concluindo, com o devido respeito, submetemos o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dos nobres Vereadores que integram esta Casa Legislativa, na certeza de que, após regular tramitação, seja a final deliberado e aprovado na devida forma.

  
**RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI**  
**PREFEITO**

**Excelentíssimo Senhor**  
**Vereador Joaquim Antônio da Rosa Neto**  
**D.D Presidente da**  
**Câmara Municipal de Suzano – SP.**