



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 312 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017

Institui o Plano Diretor do Município de Suzano, e dá outras providências.

(**Autoria:** Executivo Municipal - Projeto de Lei Complementar nº 019/2017)

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

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

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, conforme estabelecido no § 1º do Art. 182 da Constituição Federal de 1988 e no Art. 40 da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único. Além da Constituição Federal e da Lei Federal nº 10.257/01, este Plano Diretor está referenciado na Constituição do Estado de São Paulo e na Lei Orgânica do Município de Suzano.

Art. 2º. As diretrizes e normas contidas nesta Lei Complementar têm por finalidade orientar o desenvolvimento econômico, social e territorial do Município, bem como consolidar as funções sociais da cidade e da propriedade, incentivando um desenvolvimento econômico e territorial socialmente justo e ambientalmente equilibrado, de forma a garantir o bem-estar dos munícipes.

Art. 3º. O Plano Diretor deverá ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, nos termos do Art. 40, § 3º, da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único. Propostas de atualização, ajustes e alterações da Lei do Plano Diretor de Suzano, poderão ser feitas antes da revisão prevista no *caput* e submetida a amplo processo de participação, nos termos do Art. 40 da Lei Federal nº 10.257/01.

Art. 4º. As políticas e ações do Poder Executivo deverão estar articuladas às esferas de governo Estadual e Federal, a fim de tornar eficazes as ações do setor público e, também, reconhecer a necessidade de ações regionais integradas como indispensáveis para a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento e ao equacionamento de problemas de caráter regional.

Art. 5º. O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento, devendo-se observar os seus objetivos e suas diretrizes em todas as esferas da Administração Pública.

Parágrafo único. A implementação e revisão deste Plano Diretor serão realizadas em conjunto pelo Poder Executivo e sociedade civil organizada, nos termos do Art. 43 da Lei Federal nº 10.257/01, que trata da gestão democrática da cidade, garantindo, em especial, a participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano.

Art. 6º. O Plano Diretor de Suzano abrange a totalidade do território, definindo:

I -o Ordenamento Territorial nas Macrozonas;

II -o Ordenamento Territorial nas Zonas Especiais;

III -os Instrumentos de Política Urbana, Ambiental e de Desenvolvimento Rural;

IV -a Política de Desenvolvimento Urbano;

V -o Sistema de Planejamento, Gestão e Controle;

VI -os Projetos Prioritários para o Município.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES E DA FUNÇÃO SOCIAL

Art. 7º. As diretrizes e os princípios orientadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Suzano são aqueles que atendem aos interesses coletivos e aos direitos fundamentais dos cidadãos, fixados nesta Lei Complementar, aos quais o território deve oferecer suporte.

Art. 8º. Para efeito desta Lei Complementar, são interesses coletivos e direitos fundamentais dos cidadãos:

I -trabalhar com dignidade e ter acesso aos meios de consumo;

II -morar com dignidade e desfrutar dos benefícios urbanos e rurais produzidos pela coletividade;

III -garantir a preservação do meio ambiente, bem como, a produção de riqueza em todo o território com atividades que visem o meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV -integrar e equilibrar o território do Município, garantindo o direito de locomoção com dignidade de todo cidadão, bem como, a preservação das características culturais e históricas do Município.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 9º. O ordenamento territorial, proposto neste Plano Diretor, tem por objetivo garantir o pleno desenvolvimento das funções territoriais de Suzano.

§ 1º. Para efeito desta Lei, consideram-se funções territoriais as diretrizes que visam o atendimento aos interesses coletivos e aos direitos fundamentais do cidadão conforme definido no 0 desta Lei Complementar.

§ 2º. São funções e diretrizes de gestão territorial:

I - permitir a dispersão de atividades produtivas e de consumo em todo o território, garantindo o atendimento a padrões mínimos de incomodidade e mitigação de impactos;

II - agilizar o processo de licenciamento de atividades criando instâncias intersetoriais de análise;

III - implantar infraestruturas de suporte às atividades produtivas, facilitando o acesso de pessoas e mercadorias;

IV - reorganizar o sistema de transporte público, visando à otimização do sistema existente;

V - requalificar os centros de bairros, com vistas à valorização e ampliação das atividades de comércio e serviço local;

VI - criar condições para a consolidação do setor de logística no Município proporcionando a ampliação de postos de trabalho para os cidadãos;

VII - implantar programa de eliminação de riscos de solapamento e escorregamento em áreas ocupadas;

VIII - implantar sistema de monitoramento de ocupações e parcelamentos irregulares no município, em especial, em áreas ambientalmente protegidas;

IX - implantar projeto de parceria público privado para melhorias de equipamentos e áreas públicas;

X - implantar gradualmente sistema de coleta seletiva de resíduos sólidos abrangendo todas as regiões do Município;

XI - preservar áreas nos bairros, em boa localização, para implantação de projetos de habitação de interesse social, por meio da delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e outros mecanismos de acesso à terra urbana;

XII - orientar a revisão da legislação municipal de uso ocupação e parcelamento do solo;

XIII - orientar a revisão da legislação de habitação de interesse social e regularização fundiária;

XIV - orientar a construção de um código de obras e edificações para o Município;

XV - implantar sistema de aprovação automática de projetos;

XVI - implantar o uso misto nos bairros, visando a redução de viagens diárias, desde que garanta a qualidade de vida e padrões mínimos de incomodidade;

XVII - ampliar áreas destinadas à implantação de atividades produtivas priorizando as de matriz limpa, garantindo os padrões mínimos de mitigação de impactos urbanos, ambientais e sociais;

XVIII - reservar espaço para que as atividades agrícolas no município possam se desenvolver;

XIX - criar mecanismos de valorização das atividades agrícolas, principalmente a agricultura familiar;

XX - implantar melhorias no sistema viário do Município, de modo a facilitar o escoamento de mercadorias do Município;

XXI - valorizar a história e a característica de cada região do Município, diminuindo, contudo, as diferenças na qualidade da infraestrutura urbana instalada;

XXII - preservar áreas de interesse histórico, cultural, social e ambiental;

XXIII - garantir o acesso às diferentes regiões do Município, por meio de um sistema integrado e eficiente de transporte público.

Art. 10. A propriedade urbana e rural cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação territorial, expressas neste Plano Diretor, conforme estabelece o § 2º do Art. 182 da Constituição Federal e Art. 39 da Lei Federal nº 10. 257/01.

Art. 11. O cumprimento da função social do território se dá por meio:

I - da implementação do presente Plano Diretor;

II - da promoção de equidade e inclusão social, ambiental e territorial que consistem na redução das desigualdades sócio-espaciais por meio:

a) da diminuição de vulnerabilidades urbanas, sociais e ambientais que expõem cidadãos do Município de Suzano a riscos, perigos e ameaças;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

b) da distribuição socialmente justa dos ônus e bônus oriundos dos processos de produção de territórios e dos processos de preservação, conservação, uso sustentável e recuperação da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais.

III -da efetivação do direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e da distribuição socialmente justa dos acessos aos benefícios e oportunidades da vida urbana, em especial:

a) às terras urbanas adequadas e bem localizadas;

b) às moradias dignas;

c) às condições de vida e ao patrimônio cultural e ambiental que constituem os bens comuns do Município de Suzano.

IV - da democratização do planejamento e da gestão urbana e rural, com a inclusão de todos os segmentos da sociedade civil, diretamente ou por meio de organizações e associações sociais representativas, em processos de planejamento e gestão da cidade.

Art. 12. O cumprimento da função social da propriedade se dá por meio:

I - da implementação do presente Plano Diretor;

II -do atendimento às necessidades sociais e efetivação dos direitos fundamentais dos cidadãos, expressos nesta Lei Complementar, incluindo o direito à cidade sustentável, assim entendido como o direito à terra urbana e rural adequada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

III -da promoção de condições de vida que garantam o bem-estar social para todos os cidadãos do Município de Suzano;

IV -da proteção e recuperação do patrimônio histórico, cultural e ambiental de modo a promover um meio ambiente equilibrado e saudável para todos os cidadãos do Município de Suzano.

§ 1º.A função social da propriedade urbana, pública ou privada, é elemento constitutivo do direito de propriedade e seu cumprimento se dá, simultaneamente, por meio da obediência às determinações, aos princípios e diretrizes deste Plano Diretor, relacionados às funções sociais do território e direitos fundamentais dos cidadãos, adequados ao ordenamento territorial proposto.

§ 2º.A função social da propriedade rural, pública e privada, é elemento constitutivo do direito de propriedade e seu cumprimento se dá, simultaneamente, pela utilização adequada e produtiva e pela conservação e recuperação da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais em favor do bem-estar de proprietários, arrendatários, parceiros agrícolas e respectivos trabalhadores, segundo as disposições que regulam as relações de trabalho.

CAPÍTULO III – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 13. O ordenamento territorial do Município de Suzano deve respeitar os princípios e objetivos estabelecidos no presente Plano Diretor e equilibrar o parcelamento, uso e ocupação do solo com as funções territoriais e direitos fundamentais dos cidadãos.

Art. 14. Para concretizar os objetivos estabelecidos, com base nos princípios que regem o presente Plano Diretor, a estratégia de ordenamento territorial do Município de Suzano utiliza os seguintes componentes:

I -Macrozonas;

II -Zonas Especiais.

Seção I – Do Macrozoneamento

Art. 15. A delimitação das Macrozonas objetiva a requalificação e ordenação do território do Município de forma a possibilitar seu desenvolvimento socioeconômico, com preservação do seu patrimônio cultural e ambiental, natural ou construído.

§ 1º.O ordenamento territorial do município tem os seguintes princípios e objetivos gerais:

I -cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II -direcionar o crescimento e desenvolvimento sustentável do Município de Suzano;

III -definir parâmetros e índices técnicos e urbanísticos necessários à aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal nº 10.257/01 que visem equilibrar o adensamento populacional com a capacidade da infraestrutura urbana;

IV -ampliar a oferta de infraestrutura instalada, de serviços e equipamentos públicos, equilibrando as deficiências urbanísticas e sociais, respeitando as condicionantes locais;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

V -promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos informais, em observação à legislação vigente, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa, garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

VI -garantir à acessibilidade universal e a qualificação dos passeios públicos;

VII -incentivar à conservação do patrimônio cultural e ambiental;

VIII -melhorar e complementar o sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, individual e a circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações;

IX -inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas.

§ 2º.O território do Município de Suzano fica dividido em seis Macrozonas complementares, conforme Mapa 1: Macrozoneamento, Anexo I, desta Lei Complementar.

§ 3º.As Macrozonas do Município de Suzano são:

I -Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU);

II -Macrozona Urbana Consolidada (MUC);

III -Macrozona de Estruturação Urbana (MEU);

IV -Macrozona de Ocupação Controlada (MOC);

V -Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM);

VI -Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT).

§ 4º.Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo (C.A.bas. e C.A.max.) para cada Macrozona estabelecida, são os expressos na Tabela 1: Coeficientes de Aproveitamento por Macrozona, Anexo II, desta Lei Complementar.

§ 5º.O coeficiente de aproveitamento corresponde ao índice, definido na Tabela 1 que multiplicado pela área do terreno resulta na área máxima de construção permitida no lote.

Art. 16.O território do Município é dividido em Macrozonas Urbanas e Macrozonas Rurais.

§ 1º.São Macrozonas Urbanas:

I -a Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU);

II -a Macrozona de Estruturação Urbana (MEU);

III -a Macrozona Urbana Consolidada (MUC);

IV -a Macrozona de Ocupação Controlada (MOC);

V -a Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT).

§ 2º.A Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM) é Macrozona Rural.

Subseção I – Da Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU)

Art. 17.A Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU) consiste na porção noroeste do Município, ocupada por população, predominantemente, de baixa renda em assentamentos, que apresentam precariedades territoriais e irregularidades fundiárias.

§ 1º. Caracteriza-se por possuir baixos índices de infraestrutura urbana instalada, ocorrências de riscos geológicos, de inundação e déficits na oferta de serviços e equipamentos.

§ 2º.Faz divisa com o Município de Itaquaquecetuba ao norte, tem seu crescimento limitado pela APA do Rio Tietê, definido pela Lei específica.

Art. 18.São objetivos para a Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU):

I -promover a qualificação e a consolidação das centralidades de bairro existentes – Dona Benta / Boa Vista e Badra, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

II -incentivar os usos não residenciais nas centralidades de bairro, visando ampliar a oferta de empregos na região, reduzir a distância e os deslocamentos entre moradia e trabalho;

III -minimizar problemas existentes nas áreas com risco geológico-geotécnicos, de inundação, prevenir o surgimento de novas ocupações e situações de vulnerabilidade;

IV -investir na implantação de áreas de lazer e verdes em especial na criação do Parque do Mirante na região do SESC, conforme Capítulo V, Seção IV.

Subseção II – Da Macrozona Urbana Consolidada (MUC)

Art. 19.A Macrozona Urbana Consolidada (MUC) consiste na porção central do Município, corresponde a área com maior grau de infraestrutura instalada e oferta de serviços públicos e privados, sendo propícia



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

a um maior adensamento, visando otimizar os recursos existentes e os investimentos públicos já realizados.

Art. 20. São objetivos para a Macrozona Urbana Consolidada (MUC):

I - estimular o adensamento construtivo e populacional;

II - incentivar a implantação de empreendimentos de uso misto;

III - incentivar a implantação de fachadas ativas, permeabilidade no lote, fruição pública e espaços privados de convivência pública;

IV - implementar de medidas de sociabilização dos ganhos privados na construção da cidade;

V - valorizar empreendimentos de economia criativa e criação de polos de tecnologia;

VI - incentivar o uso de transporte não motorizado;

VII - implantar vias de pedestre, e compartilhadas;

VIII - possibilitar a utilização de estacionamentos de uso particular como vagas rotativas.

Subseção III – Da Macrozona de Estruturação Urbana (MEU)

Art. 21. A Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) consiste nas regiões periféricas do Município, sendo propícia à ocupação de média densidade populacional e construtiva. Representam as áreas de expansão da ocupação urbana, devendo ser direcionadas ao uso misto, com equilíbrio entre a oferta de moradia, atividades econômicas e a oferta de infraestrutura e transporte.

Art. 22. São objetivos da Macrozona de Estruturação Urbana (MEU):

I - estimular a ocupação equilibrada, a compatibilização do uso e a ocupação do solo com a oferta de sistema de transporte coletivo e de infraestrutura e serviços;

II - incentivar a implantação de atividades econômicas de baixo impacto ambiental;

III - diminuir as desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;

IV - incentivar a ocupação habitacional, em especial, Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);

V - promover a qualificação e a consolidação das centralidades de bairro existentes – São José, Revista / Dona Benta, Monte Sion e Casa Branca – melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

VI - reestruturar e qualificar a rede viária interna aos bairros.

Parágrafo único. A Lei que disciplinar o uso ocupação e parcelamento do solo, definirá os parâmetros de enquadramento das atividades quanto ao seu impacto ambiental.

Subseção IV – Da Macrozona de Ocupação Controlada (MOC)

Art. 23. A Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) compreende a porção sudoeste do Município, cortada pelo trecho leste do “Rodoanel Mario Covas”, inserida em parte da bacia do Rio Guaió, bem como em parte da porção sudeste do município, inserida na bacia do Rio Tietê, dentro da Área de Preservação e Recuperação aos Mananciais abrangida pela Lei Estadual nº 15.913/15, e possui baixíssima densidade populacional e construtiva.

Art. 24. São objetivos para a Macrozona de Ocupação Controlada (MOC):

I - promover a implantação de centros de logística, sem prejuízo à permanência de usos rurais pré-existentes e da qualidade ambiental, especialmente dos recursos hídricos;

II - equilibrar a implantação de infraestruturas de transporte com a preservação de uma ocupação de baixa densidade;

III - viabilizar a implantação de atividades produtivas de baixo impacto ambiental, sem prejuízo à permanência de usos rurais pré-existentes e da qualidade ambiental e dos recursos hídricos;

IV - compatibilizar as ações, nesta Macrozona, com os dispostos na Lei Estadual nº 15.913/15, a qual dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC;

V - compatibilizar, oportunamente, as ações, nesta Macrozona, com o estabelecido no Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Sub-bacia do Rio Guaió (PDPA-Guaió) e Lei Estadual específica;

VI - desenvolver o potencial turístico e ambiental.

Subseção V – Da Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM)



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 25. A Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM) corresponde à maior parte da porção Sul do Município compreendido dentro da área de proteção aos mananciais, bacia do Rio Tietê Cabeceiras e da área de proteção aos mananciais, bacia do Rio Guaió.

Art. 26. São objetivos da Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM):

I -coibir o avanço da expansão urbana sobre as áreas de interesse ambiental e de proteção dos recursos hídricos;

II -promover atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável e atividades ligadas à pesquisa, agropecuária e à educação ambiental;

III -articular ações entre os órgãos e entidades municipais, estaduais e federais para garantir a conservação, preservação e recuperação ambiental, inclusive a fiscalização integrada do território;

IV -valorizar e incentivar as áreas de produção agrícola com sustentabilidade ambiental, econômica e social, essenciais à segurança alimentar e conservação dos serviços ambientais, bem como, com a agricultura familiar;

V -promover a fiscalização intensiva a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;

VI -fortalecer e incentivar a agricultura familiar agroecológica;

VII -incentivar atividades de ecoturismo e turismo rural;

VIII -compatibilizar as ações nesta Macrozona, com as disposições da Lei Estadual nº 15.913/15, a qual dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC.

§ 1º. O pagamento pela Prestação de Serviços Ambientais tem por finalidade recompensar os proprietários ou possuidores de imóveis que, reconhecidamente, preservam áreas que prestam relevantes serviços ambientais para a sustentabilidade do Município, como produção de água, agricultura orgânica, preservação de remanescentes significativos de mata nativa e da biodiversidade.

§ 2º. O pagamento pela Prestação de Serviços Ambientais (PSA) será regulamentado por Lei específica.

Subseção VI – Da Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT)

Art. 27. A Macrozona da APA do Tietê (MAPAT) corresponde à porção do território compreendido dentro da área declarada como de Proteção Ambiental do Rio Tietê, estabelecida na Lei Estadual pertinente e decreto regulamentador.

Parágrafo único. Os parâmetros e critérios de uso, ocupação e parcelamento do solo na Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT) são os estabelecidos pela legislação estadual pertinente.

Art. 28. Os objetivos da Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT) são:

I -coibir o avanço da urbanização sobre as áreas de interesse ambiental e de proteção dos recursos hídricos;

II -promover a sustentabilidade ambiental;

III -promover a conservação e recuperação dos remanescentes de vegetação natural e das áreas de preservação permanente, viabilizando a formação de corredores ecológicos;

IV -promover a manutenção da permeabilidade do solo;

V -promover a fiscalização intensiva com a finalidade de evitar usos incompatíveis, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental.

Seção II – Das Zonas Especiais

Art. 29. As zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município.

Art. 30. São criadas as seguintes Zonas Especiais no Município de Suzano:

I -Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

II -Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);

III -Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC);

IV -Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU);

V -Zonas Especiais de Localidades Urbanas (ZELU).



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 31. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território do Município destinadas, prioritariamente:

I - à recuperação urbanística;

II - à regularização fundiária;

III - à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e ou Habitação de Mercado Popular – HMP, incluídas:

a) a recuperação de imóveis degradados;

b) a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

Art. 32. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

I - proporcionar aos seus moradores a melhoria das condições urbanísticas, ambientais e de regularização jurídica dos assentamentos habitacionais;

II - implantar projetos de urbanização voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social dos assentamentos;

III - promover o acesso à terra e à moradia digna para os habitantes da cidade, em especial, os de baixa renda;

IV - estimular formas consorciadas de produção de moradias populares, inclusive verticais, com a participação do Poder Público e de associações, cooperativas habitacionais e da iniciativa privada;

V - promover o reassentamento de famílias removidas, em razão de risco ou de implantação de infraestrutura urbana, bem como, qualquer outro fator que o justifique;

VI - possibilitar a maior oferta de área para Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura e inseridos na malha urbana;

VII - garantir a permanência das famílias moradores de assentamentos precários consolidáveis e consolidados, em suas áreas de origem, evitando transferência de famílias para áreas distantes e sem infraestrutura urbana.

Art. 33. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de Suzano são as demarcadas no Mapa 2: Zonas Especiais de Interesse Social, Anexo III, desta Lei Complementar e compreendem as seguintes categorias:

I - ZEIS 1 – são áreas de ocupação consolidada, caracterizadas pela presença de núcleos informais e ou conjuntos habitacionais irregulares, ocupados por população de baixa renda, em áreas públicas ou particulares, surgidos espontaneamente ou não, passíveis de regularização fundiária total ou parcial;

II - ZEIS 2 – são áreas destinadas à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), em quaisquer das suas modalidades ou linhas de financiamento, prioritariamente, localizadas na Macrozona de Estruturação Urbana (MEU);

III - ZEIS 3 – são caracterizadas por áreas ocupadas por população de baixa renda, localizadas em Área de Proteção dos Mananciais, consolidadas e passíveis de urbanização e regularização fundiária, obedecendo a Legislação Estadual específica da Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais (APRM).

Art. 34. Poderão ser demarcadas novas ZEIS além das delimitadas por esta Lei, no Mapa 2, Anexo III, observando as áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos ou passíveis de instalação dos mesmos, observando as disposições da Lei Estadual nº 15.913/15, a qual dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC, bem como os critérios estabelecidos na legislação específica de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária.

§ 1º. A Administração Municipal, por decreto do Executivo Municipal, descreverá os limites geográficos das novas ZEIS, desde que:

I - tais áreas estejam consolidadas até 2017 em se tratando de ZEIS 1 e 3;

II - instituído processo administrativo que comprove a ocupação, em especial por foto aérea do local;

III - comprovado o interesse social do empreendimento proposto pelo poder público ou terceiro cuja demanda deverá ser indicada pela Prefeitura do Município de Suzano;

IV - proposto por entidade social formalmente instituída e juridicamente regularizada, comprovado o interesse social do empreendimento, na qual a demanda será indicada pela entidade proponente.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 2º. As propostas de delimitação de novas ZEIS deverão ser submetidas ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural e ao Conselho Municipal de Habitação para aprovação.

Art. 35. Os critérios para a intervenção e atendimento de famílias ocupantes de Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 3, bem como, para o acesso à empreendimentos de Habitação de Interesse Social implantados em ZEIS 2, serão definidos em Lei Específica de Habitação de Interesse Social (HIS) e Regularização Fundiária.

Parágrafo único. A Lei Específica de que trata o *caput* deste artigo deverá ser elaborada no prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da promulgação desta Lei Complementar.

Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)

Art. 36. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA) são porções do território, públicas ou privadas, destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos a existência de significativos maciços remanescentes de vegetação nativa, com diferentes graus de regeneração, alto índice de permeabilidade e que prestam relevantes serviços ambientais, dentre eles a conservação da biodiversidade, controle de inundação e a regulação do microclima em que se inserem.

Art. 37. São objetivos das Zonas de Especial Interesse Ambiental:

I -garantir o desenvolvimento socioeconômico, assegurando a preservação do patrimônio ambiental do Município para a presente e as futuras gerações;

II -assegurar a qualidade ambiental, paisagística, das águas, nas áreas ambientalmente protegidas;

III -criar mecanismos de incentivo de uso e ocupação, nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental, visando à proteção das áreas com vegetação preservada e dos recursos hídricos.

Art. 38. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIAs) subdividem-se em:

I -ZEIA A – área verde pública com relevante potencial para conservação ambiental, identificada com características ecológicas, para futura unidade de conservação de proteção integral, situada na Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU), cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população e preservação da paisagem e meio ambiente;

II -ZEIA B – áreas públicas ou privadas, com vegetação significativa e preservada, com extensas áreas remanescentes da Mata Atlântica, situadas na Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM), com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental;

III -ZEIA C – áreas públicas ou privadas localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM), onde se situam quantidade expressiva de nascentes e cabeceiras de cursos d'água, com o objetivo de proteger as características ambientais existentes para a preservação da qualidade das águas, considerando sua localização na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRM-ATC.

§ 1º. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental do Município de Suzano são as demarcadas no Mapa 3: Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), Anexo IV, desta Lei Complementar.

§ 2º. Poderão ser delimitadas, por Lei Específica, novas ZEIAs observando-se:

I -as disposições da Lei Estadual nº 15.913/15, a qual dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC;

II -os critérios estabelecidos em legislação municipal específica.

§ 3º. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA) são zonas prioritárias para a aplicação do pagamento da Prestação de Serviços Ambientais (PSA).

Subseção III – Das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)

Art. 39. Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como:

I -elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas, envoltórios ou lotes;

II -conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais;

III -sítios arqueológicos, espaços públicos;

IV -templos religiosos, elementos paisagísticos;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

V -conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído.

Art. 40. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) têm por objetivo ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos munícipes.

Art. 41. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) do Município de Suzano são as demarcadas no Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), Anexo V, desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Poderão ser delimitadas, por Lei específica, novas Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) observando aos dispostos nesta Lei Complementar, assim como os critérios estabelecidos em legislação municipal específica.

Subseção IV – Das Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU)

Art. 42. Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU) são porções do território destinadas à implantação de projetos de requalificação de áreas em processo de transformação, as quais disporão de regras de ocupação e uso específico garantidos os interesses comuns dos cidadãos suzanenses.

Art. 43. As Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU) são áreas objeto de intervenção e aplicação de instrumentos urbanísticos, de captação da mais valia e valorização do espaço urbano público e privado:

I -Operação Urbana Consorciada, nos termos da legislação federal e do Capítulo IV, Seção VI – Da Operação Urbana Consorciada, desta Lei Complementar;

II -Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da legislação federal e do Capítulo IV, Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

III -Alteração de Uso, nos termos do Art. 29 da Lei Federal nº 10.257/01;

IV -Cota de Solidariedade Urbana, a ser regulamentada por Lei específica.

§ 1º.Cada ZEPIU deverá ser regulamentada por Lei específica.

§ 2º.O projeto de intervenção urbana deverá ser parte integrante da Lei específica que regulamentará os parâmetros e critérios descritos no *caput*.

Art. 44. As Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU) subdividem-se em:

I -ZEPIU A – Zonas Especial de Projeto de Intervenção Urbana – Expansão Urbana;

II -ZEPIU B – Zonas Especial de Projeto de Intervenção Urbana – Orla Ferroviária;

III -ZEPIU C – Zonas Especial de Projeto de Intervenção Urbana – Corredor Rodoanel;

IV -ZEPIU D – Zonas Especial de Projeto de Intervenção Urbana – Estrada dos Fernandes;

IV -ZEPIU E – Zonas Especial de Projeto de Intervenção Urbana – Corredor Rodovia Índio Tibiriçá.

Art. 45. As Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU) do Município de Suzano demarcadas, por esta Lei complementar, são as constantes do Mapa 5: Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU), Anexo VI, desta Lei Complementar.

Art. 46. Por ocasião da elaboração da Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS), poderão ser revisados os limites estabelecidos para as ZEPIU, bem como delimitadas novas zonas, se for o caso.

Art. 47. As ZEPIU D e ZEPIU E serão delimitadas por Lei específica, ou por ocasião da elaboração da Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS).

Subseção V – Das Zonas Especiais de Localidades Urbanas (ZELU)

Art. 48. São consideradas localidades urbanas os loteamentos aprovados e reconhecidos pela municipalidade, ainda que, situados na Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM), considerada rural.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Localidades Urbanas (ZELU) do Município de Suzano são as demarcadas no Mapa 6: Zonas Especiais de Localidades Urbanas (ZELU), Anexo VII, desta Lei Complementar.

Seção III – Do uso e ocupação do solo

Art. 49. Ficam estabelecidos, para os efeitos desta Lei Complementar, os seguintes usos do solo:



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

I -residencial;

II -não residencial;

III -misto.

§ 1º.Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º.Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial.

§ 3º.Considera-se uso misto aquele constituído de mais de um uso – habitacional e não habitacional – dentro de um mesmo lote.

Art. 50.Todos os usos serão permitidos em todo o território do Município, desde que obedeçam às condições estabelecidas, nesta Lei Complementar, quanto aos objetivos para cada Macrozona e legislação específica.

Art. 51.Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação em função de sua potencialidade como geradores de:

I -incômodo;

II -impacto à vizinhança;

III -impacto ambiental.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do Capítulo IV, Seção IX.

Subseção I – Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo

Art. 52. Os usos e atividades são classificados segundo o grau de incomodidade em:

I - não incômodos;

II - incômodos.

§ 1º. São considerados não incômodos quaisquer usos que não excedam nenhum dos padrões básicos de incomodidade estabelecidos.

§ 2º. São considerados incômodos quaisquer usos que causem impacto urbanístico e que estejam sujeitos a controle do Poder Executivo, por apresentarem níveis de incomodidade, no tocante às formas de poluição de que trata o 0 desta Lei Complementar.

Art. 53. Para fins de análise do grau de incomodidade deverão ser observados os seguintes critérios:

I - poluição sonora: é aquela decorrente de atividades que apresentam conflitos de vizinhança, devido ao impacto sonoro que produzem, atingindo os estabelecimentos e residências localizadas no seu entorno, em virtude de atividades realizadas com animais ou de locais com grande concentração de pessoas ou, ainda, pela utilização de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares;

II - poluição atmosférica: é aquela realizada por estabelecimentos que utilizam combustíveis em seus processos de produção ou lançam materiais nocivos na atmosfera, em quantidade acima do limite permitido pela legislação ou normas legais vigentes;

III - poluição por resíduos líquidos: é aquela oriunda de estabelecimentos que produzem efluentes líquidos incompatíveis com seu lançamento na rede hidrográfica ou no sistema coletor de esgotos, bem como os que provocam poluição no lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: é aquela produzida pelos estabelecimentos que geram resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente ou à saúde pública;

V - vibração: é a que ocorre quando estabelecimentos se utilizam de máquinas ou equipamentos, que produzem choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade, afetando terceiros;

VI - periculosidade: é a decorrente de atividades que apresentam risco ao meio ambiente e causam danos à saúde, em virtude de acidentes, bem como aquelas praticadas por estabelecimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos, compreendendo: explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo – GLP, inflamáveis, tóxicos, radioativos e biológicos, em conformidade com o disposto em normas técnicas pertinentes;

VII - geração de tráfego pesado: é a que decorre do desempenho de atividades que geram a operação ou a tração de veículos pesados, tais como: caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares, que apresentam lentidão de manobras, com ou sem utilização de cargas;

VIII - geração de tráfego intenso: é a que ocorre em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criadas ou necessárias;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

IX - poluição visual: é a que se instala pela inadequada veiculação de faixas, cartazes, outdoors, luminosos e publicidade em edifícios, dentre outros.

§ 1º. Os usos e atividades poderão ser enquadrados em mais de um dos critérios de incomodidade acima elencados.

§ 2º. Para fins de enquadramento dos usos e atividades aos critérios de incomodidade e aplicação das medidas mitigadoras serão consideradas como tal as estabelecidas na Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo.

§ 3º. Com referência aos incisos VII e VIII do presente Artigo, os mesmos serão disciplinados em acordo com os dispositivos no Plano de Mobilidade.

Art. 54. Os usos e atividades a serem instalados no Município, de acordo com a categoria de uso permitida, ficarão sujeitos às adequações necessárias ao padrão básico de incomodidade e, conforme o caso, ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas na Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo.

§ 1º. As atividades classificadas como incômodas a serem instaladas no município, somente serão licenciadas, após o cumprimento das adequações exigidas pelo poder público competente, inclusive em relação ao cumprimento das medidas mitigadoras.

§ 2º. O estabelecimento das medidas mitigadoras será baseado na legislação e normas técnicas pertinentes, não isentando o empreendimento da aprovação do órgão estadual competente, conforme o caso.

§ 3º. Nas edificações concluídas poderão se instalar categorias de uso incômodas, desde que atendam às medidas mitigadoras necessárias, através da adequação da edificação à atividade, estando sujeitas a pequenas reformas ou reformas com ampliação, se necessário, para a adoção das medidas.

§ 4º. Os estabelecimentos de que trata o *caput* estarão sujeitos ao cancelamento da licença, caso seja verificada a não adoção das medidas mitigadoras exigidas.

Art. 55. A Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo definirá critérios para a instalação de atividades incômodas em todas as áreas do município.

Subseção II – Dos Empreendimentos e Atividades de Impacto

Art. 56. Os empreendimentos e atividades de impacto, independentemente de sua categoria de uso ou nível de incomodidade, serão objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos do Capítulo IV, Seção IX.

Art. 57. São considerados empreendimentos de impacto:

I - edificação ou equipamento público ou privado com capacidade para reunir mais de 200 pessoas simultaneamente;

II - empreendimentos ou projetos, público ou privado, que alterem as características a serem preservadas nos patrimônios cultural, artístico, histórico e arqueológico;

III - empreendimentos ou projetos, público ou privado, que causem modificações estruturais no sistema viário, não atendendo as diretrizes previstas no Plano Diretor de Mobilidade;

IV - os seguintes equipamentos urbanos:

a) aterros sanitários, estação de transbordo e unidade de tratamento de resíduos sólidos;

b) estações de tratamento de água e esgoto.

V - os seguintes empreendimentos e projetos:

a) autódromos, hipódromos e arenas de rodeio;

b) estádios esportivos;

c) depósitos e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

d) cemitérios, necrotérios e crematórios;

e) presídios e quartéis;

f) terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários, portuários e hidroviários.

Art. 58. São consideradas atividades de impacto, independente da área construída ou metragem do terreno onde estejam implantadas:

I - centrais e terminais de carga e transporte;

II - shoppings centers e hipermercados;

III - centrais de abastecimento;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

- IV - terminais de transporte;
 - V - estruturas e instalações de apoio náutico;
 - VI - postos de serviço, com venda de combustível;
 - VII - depósitos de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) com capacidade para mais de 40 (quarenta) botijões;
 - VIII - templos, igrejas e similares;
 - IX - hospitais e similares;
 - X - indústrias em geral;
 - XI - comércio e depósitos de produtos inflamáveis, fogos de artifícios e similares;
 - XII - Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais.
- § 1º. Os empreendimentos habitacionais implantados em áreas contíguas de mesmo proprietário, ainda que, com menos de 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais, separados por fase de implantação ou não, deverão também ser objeto de EIV/RIV.
- § 2º. Os empreendimentos habitacionais com menos de 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais implantados em áreas contíguas de proprietários diferentes ficando caracterizado o impacto cumulativo ou a intenção de descaracterização do impacto gerado, deverão também ser objeto de EIV/ RIV.
- § 3º. Os empreendimentos habitacionais de interesse social, observarão as disposições em Lei específica.

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO

Art. 59. Os instrumentos de política urbana e rural integram as estratégias para o ordenamento territorial do Município e serão utilizados para a realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de um ou mais instrumentos de política urbana e rural.

Art. 60. São instrumentos de Política Urbana e Rural previstos nesta Lei:

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsória;
- II - IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV - consórcio imobiliário;
- V - direito de preempção;
- VI - outorga onerosa do direito de construir;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operação urbana consorciada;
- IX - direito de superfície;
- X - arrecadação de imóvel abandonado;
- XI - estudo de impacto de vizinhança;
- XII - relatório de impacto de trânsito.

§ 1º. O Município editará Lei Municipal específica contendo os critérios para a aplicação dos instrumentos mencionados no *caput* deste Artigo, nos casos não regulamentados nesta Lei, observando a legislação ambiental vigente e o disposto nesta Lei Complementar.

§ 2º. A aplicação dos instrumentos previstos neste artigo que demandar dispêndio de recursos do Poder Público Municipal será objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção I – Do parcelamento, edificação e utilização compulsória, do IPTU Progressivo no Tempo e da desapropriação com títulos da dívida pública

Art. 61. Ficam sujeitos ao parcelamento, utilização e edificação compulsórios, a teor do Art. 182, § 4º, I da Constituição Federal e Art. 5º, da Lei Federal nº 10.257/01, todos os imóveis que não atenderem à função social da propriedade imobiliária pela não edificação, subutilização ou não utilização do solo.

Art. 62. O Poder Executivo poderá implantar o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, progressivo no tempo, nos termos do Art. 182, § 4º, II da Constituição Federal e Capítulo II, Seção III – Do IPTU Progressivo no Tempo, Art. 7º da Lei Federal nº 10.257/01.

§ 1º. O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo é um instrumento de natureza urbanística, tributária e financeira, que incide diretamente sobre os imóveis cujos proprietários foram



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

notificados a parcelar, a edificar ou a utilizá-los nos termos do artigo Art. 62 e não o fizerem dentro do prazo estipulado.

§ 2º. Nos termos do Art. 8º da Lei Federal nº 10.257/01, se decorridos 5 (cinco) anos da aplicação do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha parcelado, edificado ou utilizado o imóvel será possível desapropriá-lo com o pagamento de títulos da dívida pública.

Subseção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória

Art. 63. Os imóveis não edificados e subutilizados estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória.

§ 1º. A Prefeitura deverá notificar os proprietários dos imóveis não edificados e subutilizados que terão prazo de no máximo 1 (um) ano, a contar a partir do recebimento da notificação, para protocolar, junto ao(s) órgão(s) competente(s), pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação daqueles imóveis.

§ 2º. Os proprietários de imóveis não edificados e subutilizados notificados, nos termos do parágrafo anterior, deverão iniciar a execução do projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da expedição do alvará de execução do projeto.

§ 3º. Os proprietários de imóveis não edificados e subutilizados terão prazo de até 5 (cinco) anos, contado a partir da expedição do alvará de execução do projeto mencionado no parágrafo anterior, para concluir as obras relativas a edificação nova ou relativas à primeira fase de empreendimento de grande porte.

§ 4º. A transmissão do imóvel não edificado ou subutilizado por ato “inter-vivos” ou “causa mortis” posterior à data da notificação, prevista no § 1º, transfere as obrigações relativas ao parcelamento, utilização e edificação compulsória, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 5º. Os imóveis referidos no *caput* deverão atender os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo definidos em Lei específica.

Art. 64. A notificação prevista no § 1º do 0 será feita por:

I - funcionário de órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município de Suzano;

III - edital, quando as tentativas de notificação nas formas previstas nos incisos anteriores forem frustradas por 3 (três) vezes.

§ 1º. A notificação prevista no § 1º do Art. 63 deverá ser averbada pela Prefeitura do Município de Suzano, na matrícula do imóvel não edificado ou subutilizado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. Uma vez promovido o adequado aproveitamento, com a finalização das obras de parcelamento ou edificação do imóvel não edificado ou subutilizado, caberá à Prefeitura Municipal de Suzano cancelar a averbação mencionada no parágrafo anterior.

Subseção II – Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 65. Os proprietários dos imóveis não edificados ou subutilizados que não cumprirem as obrigações relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos prazos estipulados, conforme o caso, deverão arcar com alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicada, a cada ano, deverá ser o dobro do valor da alíquota aplicada no ano anterior.

§ 2º. Caso o valor da alíquota supere 15% (quinze por cento), conforme a progressividade mencionada no parágrafo anterior, antes do prazo de 5 (cinco) anos, será mantida a alíquota de 15% (quinze por cento) até que se cumpra as obrigações de parcelar, edificar, utilizar o imóvel não edificado ou subutilizado, conforme o caso, ou até que ocorra sua desapropriação pelo Poder Público.

Art. 66. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU progressivo no tempo.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Quando os proprietários de imóveis não edificados ou subutilizados receberem a notificação prevista no § 1º do 0 relativa ao parcelamento e edificação compulsória, conforme o caso, serão suspensas quaisquer isenções prévias relativas à cobrança de IPTU incidentes nesses imóveis.

Art. 67. Uma vez comprovado o cumprimento das obrigações relativas ao parcelamento ou edificação compulsória do imóvel não edificado ou subutilizado, conforme o caso, a cobrança do IPTU no exercício seguinte será feita segundo as alíquotas vigentes no ano anterior ao início da progressividade mencionada no § 1º do 0.

Parágrafo único. Cabe ao proprietário dos imóveis não edificados ou subutilizados comunicar à Prefeitura a data de ocupação dos imóveis que tenham sido edificados e passaram a ser utilizados ou a data de conclusão da primeira etapa de execução de obras em imóveis parcelados ou que receberam empreendimentos de grande porte, conforme o caso.

Subseção III – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 68. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que os proprietários de imóveis não edificados ou subutilizados tenham cumprido as obrigações ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, conforme o caso, a Prefeitura poderá desapropriar esses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública, previamente aprovados pela Câmara Municipal.

§ 1º. Os títulos da dívida pública mencionados no *caput* poderão ser resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do Art. 8º da Lei Federal nº 10.257/01.

§ 2º. A Prefeitura deverá pagar a desapropriação do imóvel não edificado ou subutilizado, exclusivamente, com títulos da dívida pública aprovados previamente pelo Senado Federal sendo vedadas outras formas de pagamento.

Art. 69. Uma vez concluído o processo de desapropriação do imóvel não edificado ou subutilizado com pagamentos em títulos da dívida pública, a Prefeitura deverá determinar sua destinação urbanística em consonância com os objetivos deste Plano Diretor ou iniciar procedimento para sua alienação ou concessão nos termos do Art. 8º da Lei Federal nº 10.257/01.

§ 1º. Os adquirentes ou concessionários dos imóveis não edificados ou subutilizados desapropriados pela Prefeitura com pagamentos em títulos da dívida pública deverão parcelar, edificar e utilizar esses imóveis, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) anos.

§ 2º. Caso não seja cumprido o prazo previsto no parágrafo anterior, será retomada a aplicação do IPTU progressivo sobre o imóvel.

§ 3º. Caso ocorra a alienação dos imóveis não edificados ou subutilizados desapropriados pela Prefeitura com pagamentos em títulos da dívida pública, os recursos auferidos pela Prefeitura deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

Art. 70. A Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do solo definirá os parâmetros e critérios para enquadramento dos imóveis como não edificados e subutilizados.

Seção II – Do Consórcio Imobiliário

Art. 71. O Município poderá facultar ao proprietário do imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsória e a requerimento deste o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento do imóvel, independentemente da notificação mencionada no § 1º do Art. 63.

Art. 72. Para a realização do consórcio imobiliário, a Prefeitura poderá receber o imóvel não edificado ou subutilizado diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 1º. O Município estabelecerá o valor de referência com base na média de 03 (três) avaliações imobiliárias, observados os requisitos estabelecidos no Art. 77.

§ 2º. O contrato de formalização do consórcio imobiliário deverá conter o valor de referência do imóvel não edificado ou subutilizado a partir do qual será realizado aquele consórcio imobiliário.

§ 3º. O proprietário que transferir o imóvel não edificado ou subutilizado para a realização do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor de referência mencionado no parágrafo anterior.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 73. O valor de referência para o pagamento do imóvel não edificado ou subutilizado a partir do qual será realizado o consórcio imobiliário, deverá excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos de recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

Art. 74. A Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 75. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados ou subutilizados estipulados nos § 1º, 2º e 3º do Art. 63.

Art. 76. A formalização do contrato de consórcio Imobiliário suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados ou subutilizados estipulados nos § 1º, 2º e 3º do Art. 63.

Art. 77. Formalizado o contrato de consórcio imobiliário, após a instituição da cobrança do IPTU progressivo no tempo, a cobrança do IPTU no exercício seguinte será feita segundo as alíquotas vigentes no anterior ao início da progressividade mencionada no § 1º do Art. 64.

Art. 78. A Prefeitura deverá regulamentar, por meio de decreto municipal, os procedimentos acerca da aceitação e viabilização das propostas de consórcios imobiliários.

Seção III – Do Direito de Preempção

Art. 79. A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01, para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa localizados na Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) e Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU).

Art. 80. O Direito de Preempção será exercido para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e de lazer;

VII - instituição de unidades de conservação;

VIII - preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;

IX - proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 81. Lei municipal deverá definir outros imóveis ou áreas que estarão sujeitas ao direito de preempção, nos termos desta Lei.

§ 1º. A Prefeitura terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da publicação da lei municipal mencionada no *caput*.

§ 2º. Quando houver terceiros interessados na compra do imóvel sujeito ao direito de preempção, indicados na lei municipal mencionada no *caput*, o proprietário desse imóvel deverá encaminhar comunicado para o órgão competente da Prefeitura informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

§ 3º. O comunicado mencionado no parágrafo anterior deverá ser feito pelo proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção, em até 30 (trinta) dias, contados a partir da celebração de contrato preliminar entre esse proprietário e o terceiro interessado na compra do imóvel.

Art. 82. A declaração de intenção de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção deverá ser apresentada ao órgão competente da Prefeitura, com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel na qual deverá contar preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário do imóvel para recebimento de notificações e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida por Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

Art. 83. Recebida a declaração de intenção de venda, mencionada no § 2º do Art. 82, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º. A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel deverá conter a destinação futura do bem a ser adquirido de acordo com os princípios e objetivos, deste Plano Diretor.

§ 2º. A Prefeitura deverá publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta de compra apresentada pelo terceiro, mencionada no § 2º do Art. 81.

§ 3º. Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação da Prefeitura, é facultado ao proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção, alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta mencionada no § 2º do Art. 81, sem prejuízo, do direito de a Prefeitura exercer a preferência diante de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º. Concretizada a venda do imóvel sujeito ao direito de preempção a terceiro, o proprietário que alienou esse imóvel deve entregar ao órgão competente da Prefeitura, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 5º. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado mencionada no § 2º do Art. 81;

II - imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiro, apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.

§ 6º. Em caso de anulação da venda do imóvel sujeito ao direito de preempção efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior aquele.

§ 7º. Outras sanções relativas ao descumprimento do direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei.

Art. 84. A Prefeitura deverá divulgar a lista de todos os imóveis sujeitos ao direito de preempção com, no mínimo:

I - número da inscrição imobiliária com dados do setor, quadra, lote do imóvel;

II - endereço completo do imóvel;

III - preço do imóvel sujeito ao direito de preempção previsto na proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel mencionada no § 2º do Art. 81, caso o proprietário desse imóvel tenha encaminhado declaração de intenção de venda ao órgão competente da Prefeitura, conforme § 3º do Art. 83;

IV - destinação do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso a Prefeitura tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel;

V - preço pago pelo imóvel sujeito ao direito de preempção adquirido pela Prefeitura;

VI - preço de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso a Prefeitura não tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel e ele tenha sido vendido a terceiros;

VII - preço de aquisição, pela Prefeitura, do imóvel sujeito ao direito de preempção cuja venda a terceiros tenha sido anulada.

Art. 85. A Prefeitura poderá averbar a incidência do direito de preempção nas matrículas dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá incluir declaração de incidência do direito de preempção nos documentos de cobrança do IPTU dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Seção IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 86. A Prefeitura poderá, nos termos da legislação federal e deste Plano Diretor, outorgar onerosamente, mediante contrapartida a ser paga pelos beneficiários, o direito de construir, com base no potencial construtivo adicional definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico, e coeficiente de aproveitamento máximo definido neste Plano Diretor.

§ 1º. Os empreendimentos imobiliários que estarão sujeitos à outorga onerosa do direito de construir deverão se localizar na Macrozona Urbana Consolidada, Macrozona de Estruturação Urbana e Macrozona de Ocupação Controlada.

§ 2º. O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico, definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico, e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário.

§ 3º. O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade da Prefeitura com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 87. Os recursos auferidos com as contrapartidas correspondentes à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional serão destinados à obras de melhoria urbana.

Art. 88. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - os coeficientes de aproveitamento básico, estabelecidos neste Plano Diretor;

II - os coeficientes de aproveitamento máximo, estabelecidos neste Plano Diretor;

III - os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos pelas leis de operações urbanas consorciadas, com base nos projetos de intervenção urbana;

IV - os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos nos projetos de intervenção urbana elaborados, para as Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana.

Art. 89. Os impactos da utilização do potencial construtivo adicional nos sistemas de mobilidade urbana, de transporte coletivo, de saneamento básico, de equipamentos comunitários e de sistemas de espaços livres e áreas verdes deverão ser monitorados permanentemente pela Prefeitura, que deverá publicar relatórios anuais.

Art. 90. A contrapartida referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, a ser paga pelo beneficiário, será regulamentada por Lei Municipal específica.

Seção V – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 91. A Prefeitura poderá autorizar, nos termos da legislação federal, a transferência de potenciais construtivos, definidos a partir dos parâmetros previstos neste Plano Diretor e em suas legislações complementares, de imóveis urbanos públicos ou privados.

Art. 92. A transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos públicos e privados poderá ser autorizada pela Prefeitura para viabilizar:

I - a preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social e ambiental;

II - a execução de melhoramentos viários;

III - a execução de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo;

IV - a implantação de parques, espaços livres e áreas verdes;

V - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 93. Os imóveis cedentes, não doados ou desapropriados amigavelmente, poderão ter seu potencial construtivo transferido, mediante autorização emitida pela Prefeitura desde que:

I - estejam inseridos na Macrozona de Estruturação Urbana e Macrozona de Qualificação da Urbanização;

II - possuam remanescentes de vegetação de Mata Atlântica;

III - esteja inserido em Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC).

§ 1º. Nos casos em que não houver doação ou desapropriação amigável do imóvel cedente, cuja transferência de potencial construtivo foi autorizada pela Prefeitura, o proprietário desse imóvel cedente fica obrigado a cumprir todas as exigências relativas à sua conservação e recuperação.

§ 2º. As exigências relativas à conservação e recuperação dos imóveis cedentes, cuja transferência de potencial construtivo foi autorizada pela Prefeitura, devem ser estabelecidas na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e na Certidão de Transferência de Potencial Construtivo a serem emitidas pela Prefeitura.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 94. A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis cedentes por Interesse Histórico Cultural fica condicionada à comprovação do estado de conservação desses imóveis cedentes mediante manifestação do proprietário e anuência do órgão municipal, responsável pela gestão do patrimônio histórico e cultural do município.

Parágrafo único. A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo são os documentos emitidos pela Prefeitura e que autorizam a transferência de potencial construtivo.

Art. 95. Além das exigências relativas ao imóvel cedente, a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá conter, no mínimo:

I - a quantidade, em metros quadrados, do potencial construtivo passível de transferência;

II - a data de solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

III - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno.

Art. 96. Além da emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pela Prefeitura, a transferência de potencial de imóveis cedentes e possuidores de remanescentes de vegetação de Mata Atlântica localizados na Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) ou Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM) ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental, que deverá ser averbado na matrícula desses imóveis.

Parágrafo único. No Termo de Compromisso Ambiental mencionado no *caput*, os proprietários de imóveis possuidores de remanescentes de vegetação de Mata Atlântica localizados na Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) ou Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM), cuja transferência de potencial construtivo tenha sido autorizada pela Prefeitura, assumem as obrigações relativas à preservação das características ambientais desses imóveis sujeitos a sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental nos casos de descumprimento das obrigações assumidas.

Art. 97. A Prefeitura poderá receber imóveis doados ou desapropriados amigavelmente oferecendo, como contrapartida ao proprietário, a autorização de transferência do potencial construtivo desses imóveis a ser emitida pela Prefeitura.

Art. 98. A Lei Municipal definirá a fórmula de cálculo para o potencial construtivo passível de transferência de imóveis cedentes não doados ou desapropriados amigavelmente, mencionados no Art. 93.

Art. 99. Os imóveis doados ou desapropriados amigavelmente, mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo, deverão ser utilizados para viabilizar:

I - melhoramentos viários;

II - implantação de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo;

III - provisão habitacional de interesse social;

IV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

V - implantação de parques, espaços livres e áreas verdes;

VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. Os imóveis desapropriados, amigavelmente, mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo, deverão ser indenizados, exclusivamente, com essa autorização não sendo permitido nenhum tipo de complementação.

§ 2º. Nos casos em que a doação do imóvel, mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo for proposta pelo proprietário, a Prefeitura deverá avaliar a conveniência e o interesse público no recebimento deste imóvel.

§ 3º. Os imóveis doados ou desapropriados, amigavelmente, mediante autorização de transferência de potencial construtivo, poderão transferir seus potenciais construtivos após a expedição da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo emitida, pela Prefeitura.

Art. 100. Os imóveis que podem receber potenciais construtivos transferidos devem estar localizados em áreas com coeficiente de aproveitamento máximo maior do que 1 (um) e não devem estar inseridos em perímetros de operações urbanas consorciadas.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Os imóveis que podem receber potenciais construtivos transferidos devem estar localizados na Macrozona Urbana Consolidada (MUC), ou na Macrozona de Estruturação Urbana (MEU).

Seção VI – Da Operação Urbana Consorciada

Art. 101. A Prefeitura poderá realizar, nos termos da legislação federal, operações urbanas consorciadas para implementar projetos de intervenção urbana estrutural que promovam melhorias nas condições de vida, urbanas, sociais, ambientais e econômicas.

§ 1º. O projeto de intervenção urbana estrutural é parte constituinte da operação urbana consorciada e deve ser formulado e implementado, sob a coordenação da Prefeitura.

§ 2º. Como parte constituinte da operação urbana consorciada, o projeto de intervenção urbana estrutural, deve conter, no mínimo:

I - perímetro do projeto de intervenção urbana estrutural;

II - mapas, desenhos e outras formas de representação visual que mostrem clara e detalhadamente todo o conjunto de intervenções propostas no espaço físico;

III - quadros, mapas, desenhos e outras formas de representação visual dos parâmetros de controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme o caso, que incidem no interior do perímetro do projeto de intervenção urbana estrutural;

IV - propostas de atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não, pela implementação do projeto de intervenção urbana estrutural, com prioridade para famílias de baixa renda que possam vir a ser realocadas;

V - propostas para instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que atendam, segundo ordem de prioridades, as necessidades e demandas sociais, urbanas, econômicas e ambientais, existentes e futuras, geradas pelos modos de aproveitamento do solo;

VI - propostas para soluções de áreas de risco e de solos contaminados existentes no interior do perímetro do projeto de intervenção urbana estrutural, conforme o caso;

VII - estudo de viabilidade econômica das intervenções propostas constituintes do projeto de intervenção urbana estrutural, com estimativas de custos, previsões das dificuldades de execução e avaliações dos impactos positivos e negativos, sociais, urbanos, econômicos e ambientais, nas áreas de influência direta e indireta desse projeto;

VIII - estratégias de financiamento de todas as propostas constituintes do projeto de intervenção urbana estrutural, com identificação de fontes de recursos, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado;

IX - etapas e fases de implementação do projeto de intervenção urbana estrutural;

X - estrutura institucional, procedimentos e instrumentos a serem utilizados nos processos de gestão da elaboração e implementação do projeto de intervenção urbana estrutural, que deverão ser baseados, obrigatoriamente, em processos participativos;

XI - instrumentos e indicadores para monitoramento e avaliação dos impactos positivos e negativos, relativos à implementação do projeto de intervenção urbana estrutural.

Art. 102. As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:

I - reestruturar espaços urbanos estratégicos de modo a otimizar o aproveitamento da terra urbana, com novos padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - melhorar a oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, bem como de espaços livres e áreas verdes bem qualificadas, a fim de promover desenvolvimento urbano adequado e sustentável;

III - melhorar a acessibilidade em espaços urbanos estratégicos aperfeiçoando as condições de mobilidade dos seus moradores e usuários a partir da integração de diferentes modalidades de transporte, motorizadas e não motorizadas;

IV - promover a reabilitação de áreas deterioradas do ponto de vista urbanístico e ambiental;

V - viabilizar a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda;

VI - proteger, recuperar e valorizar os patrimônios ambientais, históricos, culturais e paisagísticos;

VII - promover o desenvolvimento econômico de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais que favoreçam a realização de atividades econômicas diversificadas e gerem oportunidades de trabalho.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 103. A operação urbana consorciada deverá ser instituída por meio de lei específica baseada neste Plano Diretor.

§ 1º. A lei específica que regulamentar cada operação urbana consorciada deverá conter, no mínimo:

I - perímetro do projeto de intervenção urbana estrutural por meio da operação urbana consorciada;

II - finalidades da operação urbana consorciada, alinhadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor;

III - plano urbanístico, com a inclusão do projeto de intervenção urbana estrutural, alinhado com as finalidades da operação urbana consorciada, mencionadas no Art. 102;

IV - normas, parâmetros e critérios para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, válidos no interior do perímetro mencionado no inciso III do § 2º do Art. 101; estoques de potenciais construtivos adicionais, nos termos deste Plano Diretor, sujeitos à outorga onerosa do direito de construir;

V - normas, parâmetros e critérios para cobrança de contrapartidas financeiras, referentes à outorga onerosa do direito de construir utilizando os potenciais construtivos adicionais;

VI - procedimentos para modificações de normas, parâmetros e critérios para regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo mediante pagamento de contrapartidas por parte do beneficiário;

VII - procedimentos para regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante pagamento de contrapartidas por parte do beneficiário;

VIII - estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança, quando couber, associado aos demais estudos realizados, como subsídios para a realização da operação urbana consorciada e do projeto de intervenção urbana estrutural;

IX - programas de atendimento das necessidades sociais, econômicas, urbanas e ambientais das populações diretamente afetada pela realização da operação urbana consorciada e do projeto de intervenção urbana estrutural;

X - definição de normas e critérios para identificação de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados, conforme o caso, sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação mediante pagamentos em títulos da dívida pública, nos termos deste Plano Diretor;

XI - propostas para preservação de imóveis e espaços urbanos de interesse histórico, cultural, paisagístico, arquitetônico e ambiental, inseridos ou não em Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), conforme os termos deste Plano Diretor;

XII - regulamentação de instrumentos de política urbana e de gestão ambiental que poderão ser aplicados na realização da operação urbana consorciada e na implantação do projeto de intervenção urbana estrutural;

XIII - estrutura institucional e instrumentos de gestão dos processos de realização da operação urbana consorciada e de implantação do projeto de intervenção urbana estrutural;

XIV - instituição de fundo específico, que deverá receber os recursos arrecadados, mediante cobranças de contrapartidas, decorrentes da realização da operação urbana consorciada;

XV - normas para a transição, com a finalização da operação urbana consorciada e conclusão do projeto de intervenção urbana estrutural, dos mecanismos de regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, instituídos pela operação urbana consorciada, para os mecanismos de regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, previstos neste Plano Diretor e em legislações complementares.

§ 2º. A estrutura institucional e os instrumentos de gestão dos processos de realização da operação urbana consorciada e de implantação do projeto de intervenção urbana estrutural, mencionados no inciso XIII, deverão incluir mecanismos de participação de representantes do Poder Público e dos segmentos da sociedade civil.

§ 3º. Os recursos do fundo específico da operação urbana consorciada, mencionado no inciso XIV, deverão ser aplicados, exclusivamente, no interior do perímetro estabelecido pela lei que institui a operação urbana consorciada, na implantação do projeto de intervenção urbana estrutural, a saber:

I - em casos excepcionais, quando aprovado por Lei Municipal competente, os recursos do fundo poderão ser utilizados fora do perímetro, comprovada a relação, necessidade e dependência da Operação Urbana Consorciada;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

II - a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social para o atendimento de famílias atingidas direta ou indiretamente pela operação urbana consorciada poderá ocorrer em área fora do perímetro da operação garantido o bem-estar das famílias atingidas e o interesse comum dos moradores.

§ 4º. Findadas as intervenções previstas no plano urbanístico da operação urbana, em havendo recursos excedentes os mesmos deverão ser transferidos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

Art. 104. As operações urbanas consorciadas deverão ser instituídas por meio de leis específicas complementares a este Plano Diretor, somente na Macrozona Urbana Consolidada (MUC), Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) e Macrozona e Ocupação Controlada (MOC).

Seção VII – Do Direito de Superfície

Art. 105. A Prefeitura poderá receber em concessão, por meio de órgãos da administração pública direta ou indireta, nos termos da legislação federal, o direito de superfície de bens e imóveis, inclusive seus espaços aéreos e subterrâneos, a fim de realizar os objetivos deste Plano Diretor.

Art. 106. A Prefeitura poderá ceder gratuita ou onerosamente, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de bens e imóveis públicos, inclusive seus espaços aéreos e subterrâneos, a fim de realizar os objetivos deste Plano Diretor e para instalar galerias subterrâneas compartilhadas de serviços públicos.

Parágrafo único. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

Art. 107. O Poder Público poderá:

I - exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II - utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos informais, pelo tempo que durar as obras de urbanização;

III - exercer o Direito de Superfície nas áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos, de forma onerosa ou gratuita.

Parágrafo único. Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta lei.

Art. 108. Lei específica regulamentará a aplicação deste instrumento, nos casos em que houver necessidade de licitação prévia, para sua contratação ou da pactuação de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, após a extinção do respectivo contrato, nos termos do Art. 24 da Lei Federal nº 10.257/01.

Seção VIII – Da Arrecadação de Imóveis Abandonados

Art. 109. A Prefeitura arrecadará, como bens vagos, imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independentemente de indenização, na forma dos artigos 1.275 e 1.276 do Código Civil Brasileiro e de Lei específica a ser editada pelo executivo.

§ 1º. Os imóveis abandonados passíveis de arrecadação pela Prefeitura são aqueles em que a cessação dos atos de posse faz presumir de modo relativo que a intenção do proprietário é de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio, e quando o mesmo não se encontrar na posse de outrem.

§ 2º. Presume-se, de modo absoluto, a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando, além cessados os atos de posse, deixar o mesmo de satisfazer os ônus fiscais por cinco anos.

§ 3º. Havendo presunção absoluta, o imóvel passará à propriedade do município imediatamente, aplicando-se, os procedimentos de arrecadação.

Art. 110. O imóvel que for incorporado ao patrimônio público do município de Suzano em razão do seu abandono deve ser utilizado diretamente pela Prefeitura para a implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, regularização fundiária, provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas públicas ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel abandonado para os usos mencionados no *caput*, a Prefeitura deverá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural.

Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 111. A Prefeitura exigirá a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e de seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), antes de emitir o alvará de construção, ampliação, renovação e funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, localizados na Macrozona Urbana Consolidada (MUC), Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) e Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU), Macrozona da APA do Rio Tiete (MPAT) e Macrozona e Ocupação Controlada (MOC).

§ 1º. A Prefeitura poderá exigir a elaboração de EIV/RIV dos empreendimentos e/ou atividades existentes e em funcionamento no município, inclusive aqueles em que não se exigiu o EIV/RIV por ocasião do licenciamento de construção, ampliação, renovação ou funcionamento, ou ainda que não estejam enquadrados na norma geral prevista no *caput* deste artigo, em que reste comprovado impacto significativo, pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. A Prefeitura também poderá diretamente, nas hipóteses de que trata o parágrafo anterior, exigir quaisquer das medidas de que trata o § 1º do Art. 111 desta Lei quando demonstrar, com fundamento em estudos técnicos realizados ou aprovados pelos órgãos municipais, que empreendimentos e atividades, ainda que não abrangidos pelos usos previstos que provoquem ou possam provocar impactos significativos à qualidade de vida da vizinhança de acordo com as diretrizes do Termo de Referência para EIV/RIV.

§ 3º. O EIV/RIV será elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pelo órgão responsável da Prefeitura por ocasião da análise e aprovação do mesmo.

§ 4º. Os procedimentos para a emissão do Termo de Referência mencionado no parágrafo anterior deverá ser regulamentado por meio de decreto municipal no prazo de 90 (noventa) dias contados após a publicação desta Lei Complementar.

Art. 112. A elaboração do EIV/RIV tem como objetivos:

I - avaliar a pertinência da implantação do empreendimento e/ou atividade quanto à adequação ao local, considerando os impactos positivos e negativos da sua instalação e/ou operação;

II - definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;

III - definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;

IV - definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;

V - definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.

§ 1º. Os resultados do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV serão apresentados por meio do seu Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV que deverá ter linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

§ 2º. A elaboração do EIV/RIV deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na vizinhança e deverá incluir análises definidas no Termo de Referência, mencionado no § 3º do Art. 111.

§ 3º. Conforme as características do empreendimento ou atividade, o Termo de Referência poderá exigir análises sobre as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público (através do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT);

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - nível de ruídos;

IX - qualidade do ar;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

X - vegetação e arborização urbana;

XI - capacidade da infraestrutura urbana;

XII - geração e destinação dos resíduos sólidos;

XIII - geração de renda;

XIV - geração de empregos;

XV - outros estudos peculiares ao empreendimento e à atividade analisada.

Art. 113. O responsável pelo empreendimento e/ou atividade arcará com todas as despesas relativas ao EIV/RIV, especialmente:

I - elaboração do EIV/RIV e fornecimento do número de exemplares solicitados pela Prefeitura, versão digital dos documentos com vistas à sua disponibilização, na página oficial da Prefeitura na rede mundial de computadores (internet), bem como quaisquer documentos, cópias e materiais gráficos exigidos à elucidação do projeto;

II - cumprimento das exigências, quando necessários, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV;

III - assegurar a publicidade do ato.

Art. 114. Os empreendimentos com diferentes categorias de uso, que tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, serão considerados separadamente para os efeitos de enquadramento.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às hipóteses em que, não obstante os empreendimentos com diferentes categorias de uso tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, causem impactos cumulativos, cabendo ao município, nessas hipóteses, exigir dos interessados a elaboração de EIV/RIV.

Art. 115. O EIV/RIV deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado, de acordo com as diretrizes contidas nos Termos de Referência.

Parágrafo único. A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 116. Deverá ser nomeado um Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, formado por servidores das secretarias municipais responsáveis pela gestão urbana e ambiental do município, obras e serviços públicos e pela mobilidade urbana a ser regulamentado por meio de decreto municipal no prazo de 90 (noventa) dias contados após a publicação desta Lei.

§ 1º. Caso a análise técnica do EIV/RIV envolva assuntos específicos pertinentes a outras Secretarias ou a outros órgãos públicos, estes serão consultados.

§ 2º. O Corpo Técnico de Análise emitirá parecer conclusivo sobre a possibilidade de implantação da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado aos Secretários Municipais envolvidos, em até 60 (sessenta) dias úteis, sendo descontados desse prazo os dias em que os processos permanecerem em “comunique-se”.

§ 3º. O processo que não tiver a anotação de “comunique-se” justificado ou atendido no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis será indeferido.

§ 4º. O parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise deverá conter as sugestões de medidas compatibilizadoras, compensatórias, mitigadoras e/ou potencializadoras relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

§ 5º. Não sendo possível a adoção das medidas mencionadas no parágrafo anterior ou se estas forem insuficientes para mitigar os efeitos nocivos do empreendimento, o Corpo Técnico de Análise emitirá parecer pela inviabilidade do empreendimento e/ou atividade.

§ 6º. Não será concedido o licenciamento da obra ou da atividade, bem como, não poderá ter início nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, enquanto não for apreciado o EIV/RIV pelo Corpo Técnico de Análise, e devidamente aprovado pelo órgão competente.

Art. 117. A aprovação final do EIV/RIV caberá à Secretaria Municipal responsável pela gestão e planejamento urbano devendo ser incluídos os pareceres e aprovações das Secretarias Municipais envolvidas nos estudos específicos.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 1º. A autorização municipal para licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento estará condicionada a adesão ao Termo de Compromisso firmado pelo proprietário ou seu representante legal e pela Prefeitura, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado no § 4º Art. 116.

§ 2º. Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial, para que a Administração Municipal promova as medidas judiciais cabíveis contra o proprietário ou seu representante legal.

§ 3º. Após a obtenção de autorização municipal, o licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento da atividade ou do empreendimento poderá ter prosseguimento nos órgãos municipais competentes.

§ 4º. No caso de empreendimento sem uso definido, com finalidade para locação, a autorização Municipal para licenciamento de construção, reforma ou ampliação, levará em consideração o potencial de impacto de vizinhança do empreendimento e terá caráter precário.

§ 5º. Definido ou alterado o uso do empreendimento e/ou da atividade, o interessado deverá providenciar a elaboração de novo EIV/RIV aplicando-se o procedimento previsto neste Plano Diretor.

§ 6º. A expedição de “ocupe-se” e/ou do licenciamento definitivo da atividade e/ou empreendimento somente ocorrerá após a implementação de todas as ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras definidas no parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise e emissão de autorização pela Secretaria competente pela gestão e planejamento urbano.

Art. 118. Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do EIV/RIV.

Art. 119. Compete ao proprietário do empreendimento e/ou atividade:

I - apresentação do EIV/RIV em formato digital junto ao protocolo do respectivo processo no órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial;

II - dar publicidade no local de implantação do empreendimento e/ou atividade através de placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade bem como dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV no prazo máximo de 15 dias (quinze dias) a contar da data do protocolo.

Art. 120. Compete à Prefeitura Municipal de Suzano, por meio do responsável pela análise e aprovação do EIV/RIV:

I - inserir o arquivo digital do EIV/RIV entregue pelo proprietário do empreendimento e/ou atividade no site oficial do município;

II - dar publicidade ao parecer técnico do Corpo Técnico de Análise, à autorização emitida pela secretaria municipal competente pela gestão e planejamento urbano mencionado no § 1º do Art. 177 através de edital publicado na Imprensa Oficial do Município.

Art. 121. Após a publicação do parecer final do EIV/RIV na Imprensa Oficial do Município de Suzano, e na página oficial virtual da Prefeitura na internet, para conhecimento público, os resultados podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação, junto a Secretaria Municipal competente pela gestão urbana sendo a contestação devidamente justificada e identificada.

§ 1º. Os interessados poderão apresentar recurso junto à Secretaria Municipal competente pela gestão urbana da decisão administrativa relativa à contestação de que trata o parágrafo anterior no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência ou da publicação da decisão recorrida na Imprensa Oficial do Município.

§ 2º. O recurso de que trata o parágrafo anterior terá apenas efeito devolutivo, salvo se parecer técnico, em decisão fundamentada, conceder efeito suspensivo até o seu julgamento.

§ 3º. O recurso será avaliado em 1ª instância pelo Grupo Técnico. Caso ainda haja discordância justificada do parecer técnico emitido, o recurso será avaliado em 2ª instância pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural que emitirá parecer final.

Art. 122. É de responsabilidade do interessado ou de seu representante legal a implementação das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras previstas no parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise, conforme Termo de Compromisso mencionado no § 1º do Art. 117.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§ 1º. Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas neste artigo, mediante análise da secretaria municipal responsável pela gestão urbana, ou quando o interessado ou seu representante legal, comprovarem inviabilidade do cumprimento de sua implementação.

§ 2º. O valor do pagamento em pecúnia referido no parágrafo anterior deverá respeitar os parâmetros orçamentários municipais somados aos custos da execução das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, que ficarão a cargo da municipalidade.

§ 3º. Os valores referentes à execução das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, terão destinação específica e serão empregados mediante adoção de prévio procedimento licitatório.

§ 4º. É de responsabilidade da Administração Pública, em cada pasta específica, as fiscalizações referentes ao cumprimento das medidas previstas no parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise e no Termo de Compromisso mencionado no § 1º do Art. 117.

Art. 123. Constatado o não cumprimento das medidas previstas no parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise e no Termo de Compromisso mencionado no § 1º do Art. 117, bem como das medidas de publicização das características do empreendimento e/ou atividade e dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV previstas nos incisos I a II do Art. 119, o responsável legal pelo empreendimento e/ou atividade será notificado para que se regularize a situação no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1º. O não cumprimento das medidas previstas no parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise e no Termo de Compromisso mencionado no § 1º do Art. 117, implicará na aplicação de multa no valor de 10% (dez por cento) do custo total da obra somada ao custo da execução das medidas pela municipalidade.

§ 2º. O custo total da obra será calculado com base no custo médio da construção comercial.

§ 3º. O prazo para pagamento das multas é de 30 (trinta) dias a partir da sua emissão com início imediato das obras.

§ 4º. O não pagamento da multa indicada no § 1º até a data de vencimento, incorre em acréscimo de 10% (dez por cento) com prazo de 30 (trinta) dias corridos para o início da execução das ações.

§ 5º. Decorrido o prazo mencionado no parágrafo anterior, persistindo o não cumprimento e o não pagamento das multas, acrescenta-se juros de 0,5% (meio por cento) ao mês e correção monetária do período.

§ 6º. Os recursos oriundos das multas previstas neste artigo serão destinados à melhoria do tecido urbano.

Art. 124. Os emolumentos públicos referentes à análise de EIV/RIV, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constituirão preços públicos e serão estipulados em Decreto.

Seção XI – IPTU Verde

Art. 125. O IPTU Verde consiste em benefícios fiscais concedidos, na forma da legislação específica, em relação aos imóveis que adotem as seguintes práticas:

I - utilização de sistemas de reuso de água;

II - sistema hidráulico solar, elétrico solar e de energia eólica;

III - utilização de material sustentável em construções;

IV - manutenção de altos índices de permeabilidade e de área verde no imóvel;

V - calçadas arborizadas;

VI - horta urbana;

VII - instalação de telhado verde e jardim vertical;

VIII - preservação de áreas de mata, Áreas de Preservação Permanente e áreas com potencial de recuperação;

IX - preservação de áreas de Reserva Legal, manchas de mata e Áreas de Preservação Permanente em imóveis com produção rural em zona urbana;

X - outras práticas que resultem em sustentabilidade ambiental definidas em lei.

Parágrafo único. Lei municipal específica regulamentará o IPTU Verde no Município.

Seção XIII – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 126. A Prefeitura deverá implementar programa de Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais para proprietários ou possuidores de imóveis privados rurais e localizados nas Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) e Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM), em especial nas áreas prestadoras de serviços relacionadas à proteção e conservação de mananciais, conservação de paisagens naturais e manutenção da qualidade ambiental do Município.

Parágrafo único. O pagamento por prestação de serviços ambientais consiste em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores que utilizam imóveis inseridos em ecossistemas provedores de serviços ambientais de modo a manter, restabelecer ou recuperar esses ecossistemas provedores de tais serviços.

Art. 127. O pagamento por prestação de serviços ambientais aos proprietários dos imóveis mencionados no artigo anterior será realizado de maneira adequada e sustentável, à realização das seguintes ações:

I - manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;

II - recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;

III - recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;

IV - plantio direto;

V - plantio de árvores nativas da flora brasileira;

VI - preservação de ecossistemas aquáticos;

VII - integração lavoura-pecuária-floresta;

VIII - cultivo orgânico.

Parágrafo único. As ações previstas nos incisos I a VIII poderão ocorrer isoladas ou combinadas sem prejuízo do pagamento previsto no *caput*, conforme estabelecido em Lei específica.

Art. 128. O pagamento por prestação de serviços ambientais será realizado mediante prévia valoração desses serviços baseado em critérios que deverão ser regulamentados mediante lei específica.

§ 1º. A participação do recebedor das vantagens relativas ao programa de pagamentos por prestação de serviços ambientais será voluntária.

§ 2º. A seleção dos recebedores das vantagens relativas ao programa de pagamento por prestação de serviços ambientais será realizada a partir de chamada a proprietários ou detentores de posse mansa e pacífica de imóveis interessados em participar desse programa.

§ 3º. A chamada a proprietários mencionada no parágrafo anterior será realizada por meio de edital específico o qual deverá definir os objetivos, critérios de seleção, duração e demais detalhes relativos ao programa de pagamento por prestação de serviços ambientais.

Art. 129. As fontes de recursos para o pagamento por prestação de serviços ambientais serão definidas em Lei específica.

Parágrafo único. Poderá ser fixada prioridade nos programas de pagamento por serviços ambientais para proprietários de imóveis que promoverem a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN ou atribuição de caráter de preservação permanente em parte de suas propriedades.

Art. 130. Para serem incluídos no programa de pagamento por prestação de serviços ambientais, os imóveis prestadores de serviços ambientais deverão ser previamente habilitados junto à Prefeitura e deverão:

I - estar inscritos em cadastro de provedores de serviços ambientais;

II - estar adequados em relação à legislação ambiental ou, se for o caso, ser objeto de Termo de Compromisso de Compensação e Adequação Ambiental, firmado entre o proprietário ou possuidor do imóvel prestador de serviços ambientais e a Prefeitura, no qual deverão ser estabelecidas as obrigações e os prazos para o cumprimento das exigências estabelecidas pela legislação ambiental;

III - ter uso e ocupação do solo de acordo com as legislações pertinentes.

Art. 131. A inclusão de imóveis no programa de pagamento por prestação de serviços ambientais será realizada por meio de instrumento contratual específico, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo, formalizado entre os proprietários desses imóveis e a Prefeitura.

Parágrafo único. O descumprimento injustificado de cláusulas previstas no Termo de Compromisso de Compensação e Adequação Ambiental, mencionado no inciso II do Art. 130 e no instrumento contratual específico, mencionado no *caput*, acarretará, além das penalidades previstas nesses instrumentos, a suspensão do pagamento por prestação de serviços ambientais e exclusão do cadastro de provedores de serviços ambientais, mencionado no inciso I do Art. 130.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 132. O contrato de pagamento por serviços ambientais será regulamentado por ato do Executivo e, o monitoramento e fiscalização de sua aplicação, bem como, seus resultados submetidos anualmente ao Conselho Municipal de Meio Ambiente COMDEMA.

Art. 133. Área delimitada objeto do PSA, deverá ser averbada na matrícula do imóvel.

Capítulo V – DOS PROGRAMAS E PROJETOS PRIORITÁRIOS

Seção I – Do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária

Art. 134. Deverá ser instituído o Programa Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária por meio de Lei Municipal específica, observando os dispostos na legislação federal e estadual pertinente, no prazo máximo de 12 (doze) meses a partir da aprovação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para a regularização fundiária, o Município de Suzano promoverá, preliminarmente, a demarcação dos limites geográficos da área a ser regularizada e a identificação dos imóveis que estão no interior da área e de seus moradores.

Art. 135. Poderão ser outorgadas pelo Município, por intermédio do Programa, em conformidade com a legislação pertinente, conforme o caso e sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f” do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e,

XV - a compra e venda.

§ 1º. Promovido o registro dos lotes regularizados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, poderá, ainda, o Município proceder a venda dos lotes ou das moradias, observados os critérios de conveniência e oportunidade, devidamente justificados.

§ 2º. O valor apurado com as eventuais vendas de quaisquer imóveis havidos por particulares através do Programa de Regularização Fundiária será depositado no Fundo Municipal de Habitação (FUNDHAB), e deverão ser totalmente revertidos à:

I - melhoria das condições de vida das populações moradoras de áreas incluídas no Programa Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária;

II - diminuição déficit habitacional do Município.

Seção II – Do Programa de Estruturação Viária

Art. 136. O sistema viário compõe a estrutura urbana, garantindo a interligação entre as diferentes áreas de uso e ocupação.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 137. A rede viária do Município compõe a estrutura urbana e dispõe da seguinte hierarquia mínima:

I - via local: aquela que permite o acesso direto às áreas residenciais e de serviços, apresentando baixa fluidez;

II - via coletora: a que distribui o tráfego proveniente das vias locais e alimenta as vias arteriais, apresentam equilíbrio entre fluidez e acessibilidade;

III - via arterial: aquela que permite ligações interurbanas, com média ou alta fluidez.

Parágrafo único. A definição da categoria de cada via que compõem a rede viária do município deverá ser detalhada em Lei específica.

Art. 138. São objetivos prioritários da estruturação do sistema viário do Município:

I - implantar uma estrutura básica de circulação a curto prazo e que possa ser válida a médio e longo prazo, integrando os diversos setores entre si, principalmente os acessos entre as regiões norte e sul do município;

II - hierarquizar o sistema viário existente prevendo, sempre que possível tecnicamente, a reserva de faixa para ciclovia e ciclofaixas;

III - compatibilizar o tráfego de veículos com o uso do solo e as características das vias;

IV - atender em médio prazo a demanda por transporte coletivo, conferindo prioridade às rotas de transporte coletivo no sistema viário;

V - garantir a segurança nas diferentes modalidades de deslocamentos;

VI - buscar a otimização do uso do sistema viário existente, por meio de obras de complementação, ligação e ajustes;

VII - propiciar um desenho do viário urbano que crie espaços favoráveis à segurança do pedestre, priorizando o tratamento das calçadas, passeios, bulevar e passagens pedonais;

VIII - priorizar a utilização de materiais e métodos e projetos que permitam a permeabilidade do solo.

Art. 139. O município deverá elaborar o Plano de Mobilidade Urbana, observados o disposto nesta Lei Complementar e na Lei nº 13.146/2015 de forma a assegurar a acessibilidade universal e o direito de locomoção de todo cidadão.

Art. 140. São ações previstas no Programa de Estruturação Viária:

I - ampliar qualidade do pavimento;

II - ampliar qualidade dos espaços pedonais;

III - ampliar qualidade da iluminação pública;

IV - ampliar qualidade e oferta do transporte coletivo;

V - melhorar a arborização urbana nas vias integrantes do programa;

VI - implantar ciclovias, ciclofaixas e ciclorotas, em acordo com o estabelecido no Plano Mobilidade a ser elaborado;

VII - implantar melhorias na sinalização viária;

VIII - implantar mobiliário urbano;

IX - melhorar as condições de travessias pedonais;

X - garantir a plena acessibilidade;

XI - melhorar as condições de drenagem em acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais a ser elaborado.

§ 1º. São ações específicas previstas para a região norte do Município:

I - Estrada Governador Mario Covas Junior: trata-se de melhoria na via existente e prolongamento da mesma (geometria e pavimentação) através da Avenida Agnaldo Cursino com interligação a Avenida Francisco Marengo, no alinhamento da APA do Rio Tietê;

II - Estrada Portão do Honda: trata-se de melhoria na via existente e prolongamento da mesma (geometria e pavimentação) com interligação a Avenida Francisco Marengo, no alinhamento da APA do Rio Tiete até a Rua Guilherme Garijo;

III - Estrada do Furuyama: trata-se de pavimentação do sistema viário, com adequação geométrica, e interligação desde a Avenida Francisco Marengo até Estrada Portão do Honda próximo à Rua Guilherme Garijo;

IV - Rua Tokuda: trata-se de pavimentação do sistema viário, com adequação geométrica, visa a interligação da Estrada do Furuyama com a Via Perimetral de Mogi das Cruzes;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

V - Rua Guilherme Garijo: trata-se de melhoria na via existente e prolongamento da mesma (geometria e pavimentação) através da Estrada do Ribeirão, Avenida Jaguari até Estrada Mario Covas Junior;

VI - Rotatória Miguel Badra: trata-se de melhorias no traçado, qualificação urbana com demarcação e valorização do acesso norte no município;

VII - Avenida Francisco Marengo: trata-se de duplicação, adequação geométrica do traçado, e melhoria na pavimentação;

VIII - Estrada Takashi Kobata: trata-se de duplicação, adequação geométrica do traçado, e melhoria na pavimentação;

IX - Avenida Miguel Badra: trata-se de adequação da geometria do viário, bem como recuperação do pavimento existente, e duplicação no trecho entre a rotatória do Badra se estendendo pela Companhia Suzano / Unidade Rio Verde, até sua interligação com Poá;

X - Avenida João Batista Fittipaldi: trata-se de recuperação do pavimento existente.

§ 2º. São ações específicas previstas para a região central do Município:

I - Avenida Major Pinheiro Froés (Antiga SP 66) / Avenida Jorge Bey Maluf: trata-se de recuperação do pavimento existente a partir da interligação com Poá até o Viaduto Ryu Mizuno e duplicação e adequação geométrica a partir deste estendendo-se até a Avenida Jorge Bey Maluf e interligação com Mogi das Cruzes;

II - Avenida Brasil / Rua Doutor Prudente de Moraes (Antiga SP 66): trata-se de troca da pavimentação existente e revitalização urbana, com demarcação e valorização do acesso oeste no município, seguindo pela duplicação da Rua Prudente de Moraes entre os viadutos Ryu Mizuno e Leon Feffer e recuperação do pavimento e revitalização urbana, com demarcação e valorização do acesso leste no município;

III - Ligação entre Rua Doutor Prudente de Moraes e Avenida Jorge Bey Maluf, por meio de novo Viário e Obra de Arte sobre a linha férrea: trata-se de implantação de nova via, com transposição aérea sobre linha férrea, interligando à antiga SP-66 com a área predominante industrial;

IV - Avenida General Francisco Glicério: trata-se de modificação da tipologia viária, transformando-a em uma via compartilhada, conferindo ao pedestre o protagonismo no espaço;

V - Avenida Governador Mario Covas Junior: trata-se de recuperação e melhoria da via existente, prolongamento da mesma (geometria e pavimentação) no alinhamento do Rio Una garantindo as duas vias marginais têm início no alinhamento da Rua Dr. Prudente de Moraes e se estende até a Rotatória do Sol Nascente, no encontro com a Rodovia Índio Tibiriçá;

VI - Avenida Sete de Setembro: trata-se de prolongamento de via existente, com abertura e pavimentação, interligando a Avenida Senador Roberto Simonsen com a Avenida Paulista;

VII - Avenida Senador Roberto Simonsen: trata-se de melhoria na via existente e adequação da geometria entre a Avenida Brasil e Rua José de Almeida e, prolongamento da mesma com abertura e pavimentação, iniciando na Rua José de Almeida estendendo-se até a Estrada Santa Mônica e Estrada dos Fernandes, por meio da Estrada José Nicola Venditti;

VIII - Estrada Santa Mônica / Rua Regina Cabalau Mendonça: trata-se de melhorias nas vias existentes em dois trechos, no Trecho 01, com adequação da geometria, iniciando na Estrada Santa Mônica e estendendo-se até a Estrada Índio Tibiriçá, através da Rua Regina Cabalau Mendonça, e, no Trecho 02, com a criação de nova via, iniciando na Estrada Santa Mônica e estendendo-se pelos loteamentos, Jardim Caxangá, Veraneio Juruá e Jardim Saúde, interligando-se com a Estrada dos Fernandes;

IX - Estrada do Areião: trata-se de abertura de sistema viário na região do loteamento Monte Sion, junto à obra de arte na Rua Dr. Prudente de Moraes, com conexão a Estrada do Areião, que receberá melhoria na via existente e adequação da geometria, até o loteamento Jardim Maitê e fará transposição aérea sobre a linha férrea e se conectará com o loteamento Jardim Colorado e se estenderá até a Estrada Índio Tibiriçá, bem como, melhorias nas vias existentes e adequação da geometria nos trechos que seguem pela Rua Dibe Tanus, Estrada Matsuzaki e Estrada das Neves, até se interligar com a Estrada dos Fernandes.

§ 3º. São ações específicas previstas para a região sul do Município:

I - Estrada dos Fernandes: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria, com necessidade de duplicação da mesma em toda sua extensão;

II - Estrada do Pau a Pique: trata-se de pavimentação do sistema viário, com adequação geométrica, e interligação desde a Estrada dos Fernandes até Estrada Índio Tibiriçá;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

III - Estrada Fazenda Viaduto: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria em toda sua extensão;

IV - Estrada do Samuel: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria em toda sua extensão;

V - Estrada Baruel: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria em toda sua extensão;

VI - Estrada dos Moraes: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria em toda sua extensão;

VII - Rodovia Índio Tibiriçá: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria com duplicação da mesma em toda sua extensão;

VIII - Estrada Keida Harada: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria em toda sua extensão;

IX - Estrada das Varinhas: trata-se de melhoria, recuperação da via existente e adequação da geometria em toda sua extensão.

§ 4º. As ações específicas, dispostas nos §§ 1º, 2º e 3º, deverão respeitar a competência do órgão responsável pela via, ficando assim, sob a responsabilidade da Prefeitura, a proposição de ações em conjunto às esferas Federal e Estadual, a fim de viabilizar as ações pretendidas.

Art. 141. As vias integrantes do programa de estruturação viária descritas nos §§ 1º, 2º e 3º estão demarcadas no Mapa 7: Estruturação Viária, Anexo VIII desta Lei Complementar.

Seção III – Do Programa de Melhoria de Centros de Bairro

Art. 142. O Município de Suzano elaborará estudos, planos e projetos de estruturação dos centros de bairro, que comporá o programa de melhoria de centro de bairros, a saber:

I - Centro Miguel Badra;

II - Centro Boa vista / Dona Benta;

III - Centro Casa Branca;

IV - Centro Palmeiras.

Art. 143. São objetivos do programa de melhoria de Centros de Bairro:

I - ampliar a infraestrutura necessária ao desenvolvimento econômico local;

II - fortalecer o comércio local e a integração com as atividades turísticas;

III - valorizar a identidade e cultura local;

IV - adequar a oferta de transporte público com qualidade contribuindo para a requalificação dos espaços urbanos, assegurando a acessibilidade plena e o equilíbrio entre os modais;

V - qualificar os espaços, garantindo aos cidadãos acesso a ambientes de qualidade urbana, paisagística e ambiental em todo o território.

Seção IV – Do Programa de Empreendimentos Estruturantes

Art. 144. O Município de Suzano elaborará estudos, planos e projetos para os empreendimentos considerados estruturantes do território do município e que são fundamentais no que tange aos princípios e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor.

Art. 145. São empreendimentos estruturantes:

I - Parque do Mirante;

II - Escola Agrária;

III - Incubadora de empresas e parque de tecnologia, ensino e empreendedorismo;

IV - Parque da Lagoa;

V - Revitalização do Baruel.

§ 1º. O projeto de implantação do Parque do Mirante consiste na instituição de um parque natural com vocação a educação ambiental, de forma a assegurar e proteger o remanescente de vegetação e da diversidade biológica.

§ 2º. O projeto de implantação da Escola Agrária consiste na implantação de um equipamento de formação, aperfeiçoamento e pesquisa voltados a produção agrícola sustentável visando estimular o aumento produtivo e o incentivo à busca por soluções agrícolas e implantação de medidas que otimizem o



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

uso do solo e a melhorias no manejo e preservação dos recursos naturais e deverá ser elaborado no prazo previsto no Plano Municipal de Desenvolvimento Rural.

§ 3º. O projeto de implantação da incubadora de empresas e parque de tecnologia, ensino e empreendedorismo consiste na implantação de equipamento com espaço, infraestrutura e apoio tecnológico necessário para o fortalecimento ou criação de empresas de caráter inovador e deverá ser elaborado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da promulgação desta Lei Complementar.

§ 4º. O projeto de implantação do Parque da Lagoa consiste na recuperação da área envolta da Lagoa Azul de forma a possibilitar o convívio com a natureza em contraponto a área urbanizada, oferecendo à população lazer, educação ambiental, além de promover a segurança local e deverá ser elaborado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da promulgação desta Lei Complementar.

§ 5º. O projeto de revitalização do Baruel visa resgatar a identidade e o interesse pelo núcleo inicial do município de Suzano, promover o desenvolvimento de infraestrutura urbana, de turismo a fim de estabelecer um espaço de fomento cultural e valorização histórica, bem como, identificar os bens e manifestações culturais e, deverá ser elaborado no prazo de 12 (doze) meses a partir da promulgação desta Lei Complementar.

Seção V – Do Programa de Incentivo e Desenvolvimento Rural

Art. 146. O Poder Executivo Municipal deverá elaborar um Plano Municipal Rural, visando a atender aos seguintes objetivos:

I - promover a capacitação do empresário rural no que se refere ao uso racional dos insumos agrícolas e defensivos agrícolas; uso correto dos equipamentos de proteção individual – EPI; uso racional dos recursos hídricos – irrigação, manejo sustentável do solo e gerenciamento; comercialização e marketing dos produtos;

II - incentivar a permanência do homem no campo, criando mecanismos de melhorias na comercialização através da implantação de entreposto ou galpões de agronegócios, possibilitando a venda direta, agregando valor a sua produção, beneficiando o consumidor final pela não ingerência do intermediário;

III - promover a indução de equipamentos institucionais, lazer e segurança na zona rural, incentivando a permanência do homem no campo;

IV - promover ações articuladas com as Secretarias envolvidas, na gestão de Planejamento Urbano, uma efetiva fiscalização, quanto à ocupação irregular na zona de produção agrícola, em especial nas abrangências das Macrozonas de Ocupação Controlada (MOC) e Macrozona Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM);

V - estabelecer convênios e termos de cooperação com a Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado e entidades afins.

Art. 147. Após a elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Rural o município deverá instituir, através de Lei específica, o Programa Municipal de Incentivo e Desenvolvimento Rural a fim de implementar política de valorização das atividades econômicas na zona rural do município.

CAPÍTULO VI – DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 148. O Poder Executivo disporá de Processo de Planejamento e Gestão, visando a adequação administrativa das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência.

Art. 149. Compete ao Poder Executivo coordenar o Processo de Planejamento e Gestão do Município.

Parágrafo único. A coordenação do Processo de Planejamento e Gestão dar-se-á em conjunto com os diversos órgãos e setores da Administração Pública envolvidos com o processo de planejamento e execução.

Art. 150. São objetivos do Processo de Planejamento e Gestão:

I - revisar o Plano Diretor a cada 10 (dez) anos, com a participação de todos os setores sociais;

II - manter atualizadas as informações municipais, principalmente no que se refere aos dados físico-territoriais, cartográficos e socioeconômicos de interesse do Município;

III - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias do Poder Executivo e de outros níveis de governo;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

IV - desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica, no Plano Diretor e demais Leis vigentes, mediante a proposição de Emendas, Leis, Decretos e normas, visando a constante atualização e adequação dos instrumentos legais de apoio ao Poder Executivo;

V - compatibilizar os demais Planos Municipais com as diretrizes contidas no Plano Diretor.

Art. 151. A Gestão do Plano Diretor deverá ser coordenada pelas secretarias municipais responsáveis pela gestão urbana e ambiental em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, e deverá:

I - acompanhar a aplicação deste Plano Diretor, articulando todos os setores da população envolvidos com a produção do espaço urbano;

II - proceder ao monitoramento da aplicação do Plano Diretor, analisando seus desdobramentos e registrando as novas necessidades para as futuras revisões;

III - analisar preliminarmente os projetos e empreendimentos que vierem a ser implantados durante a vigência do Plano Diretor e determinar os instrumentos a serem aplicados;

IV - coordenar o processo de regulamentação dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 152. O Poder Executivo editará, em prazo máximo de 90 (noventa) dias, Lei Municipal que trate da criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano e do Fundo Municipal.

§ 1º. O Poder Executivo editará, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, Lei Municipal que regule o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano e Fundo Municipal Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano.

§ 2º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano, ficará responsável pelo acompanhamento e gestão do Plano Diretor.

§ 3º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural deverá ser presidido pelo órgão municipal responsável pela gestão e planejamento territorial do Município.

§ 4º. A gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural estará vinculada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano.

CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 153. As regulamentações previstas nesta Lei Complementar observarão as disposições da Lei Orgânica e demais disposições legais que regem a matéria.

Art. 154. Deverão ser elaboradas Leis específicas que tratem notadamente:

I - da aplicação de instrumentos de desenvolvimento urbano e ambiental nos casos não autoaplicáveis a partir desta Lei Complementar e observando o nela disposto;

II - do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária;

III - do Plano de Mobilidade;

IV - da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;

V - do Código de Obras do Município;

VI - do Código de Posturas;

VII - do Programa de Incentivo e Desenvolvimento Rural.

Art. 155. São partes integrantes desta Lei, os Anexos I a VIII, com os seguintes títulos:

I - Anexo I – Mapa 1: Macrozoneamento;

II - Anexo II – Tabela 1: Coeficientes de Aproveitamento por Macrozona;

III - Anexo III – Mapa 2: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

IV - Anexo IV – Mapa 3: Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA);

V - Anexo V – Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC);

VI - Anexo VI – Mapa 5: Zonas Especiais de Projetos de Intervenção Urbana (ZEPIU);

VII - Anexo VII – Mapa 6: Zonas Especiais de Localidades Urbanas (ZELU);

VIII - Anexo VIII – Mapa 7: Estruturação Viária.

Art. 156. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 145/2004.

Art. 157. Até a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei nº 025, de 01 de março de 1996, ficam convalidados seus efeitos legais, com exceção dos Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo estabelecidos, para cada Macrozona definida nesta Lei Complementar, para as quais aplicam-se os instrumentos e índices dispostos nesta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 158. As despesas com a execução da presente Lei Complementar onerarão as dotações próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 159. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 22 de dezembro de 2017, 68º da Emancipação Político-Administrativa.

RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI - Prefeito Municipal
Renato Swensson Neto - Secretário Municipal dos Assuntos Jurídicos