



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Certidão Nº 3.2019 CERTIDÃO DE DIRETRIZES PARA USO DO SOLO

A Prefeitura Municipal de Suzano, Estado de São Paulo, através das atribuições legais conferidas à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação;

CERTIFICA; a pedido formulado no Requerimento nº **63.2019**, em que é requerente Wladimir Rodrigues dos Reis, que conforme despacho exarado no mesmo, o imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº28017012, localizado na RUA MITSUHARU MATSUSHITA, 10, CHACARA ESTÂNCIA PAULISTA, com área de **101.846,52m²** e área construída de **0,00**

situa-se na “**MEU**” (Macrozona de Estruturação urbana), conforme Lei Complementar nº 312/17 e em zona de uso classificada como “**Z-6**” (Zona de Baixa Densidade Demográfica), conforme Lei Complementar nº 277/15 e Lei Complementar nº 025/96, e ainda em área classificada como - **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS – 2) - destinadas à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP)**, demarcada pelo Decreto nº 9.271/2018 nos termos da Lei Complementar nº 312/2017, admitindo-se a implantação “**Condomínio de apartamentos de interesse social**”, no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social “Minha Casa Minha Vida”, para famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, conforme legislação federal, desde que sejam observados os quesitos técnicos urbanísticos da Lei Complementar nº 025/96, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo no Município; da Lei Complementar nº 092/01 e da Lei Complementar nº 095/01, que dispõem sobre a política municipal de desenvolvimento habitacional: **01**) taxa de ocupação máxima = 50%; **02**) taxa de impermeabilização máxima = 80%; **03**) índice de elevação máximo = 5,0 (pavimento térreo mais 04 (quatro) pavimentos); **04**) coeficiente de aproveitamento: **a**) básico= 1,5 **b**) máximo= 2,0; **05**) recuos, no mínimo de: **05.1**) frente: 5,00m em relação ao alinhamento do imóvel, para a implantação da edificação ou qualquer equipamento ou construção permanente, tipo “caixa d’água, portaria, vagas para visitantes, etc.”; **05.2**) observar as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana do Município; **05.3**) laterais: $H/10+1,50m$, em um dos lados, onde H é a altura da edificação, excluídos os telhados; **05.4**) fundos: $H/10+1,50m$, onde H é a altura da edificação, excluídos os telhados, observado o mínimo de 2,00m; **05.5**) no caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância entre dois blocos será de no mínimo 5,00m, observadas as demais exigências legais, sendo que cada fachada de bloco não poderá ultrapassar 50,00m; **06**) nenhuma edificação poderá ter altura superior a 4,0 (quatro) vezes a largura da via a que faz frente; **07**) a unidade habitacional não poderá ter área construída superior a 70,00m²; **08**) a unidade habitacional deverá ter no mínimo o seguinte padrão: **a**) Dormitório= 8,00m² **b**) Cozinha= 4,00m² **c**) Sala= 8,00m² **d**) Banheiro= 2,50m², com largura de no mínimo 1,00m; **09**) deverá ser destinado espaço a equipamento de lazer na proporção de 4,00m²/habitação, onde deverá ser instalado um “playground; **10**) deverá ser destinado espaço a equipamento social, coberto, maior ou igual a 1,00m²/habitação; **11**) deverá ser observada área específica para o estacionamento de veículos com vagas na dimensão de 2,30x4,50m, na proporção de 01 (uma) vaga por unidade habitacional; **12**) as vias internas deverão ter no mínimo 9,00m de largura, com leito carroçável de 6,00m e passeios de 1,50m, com inclinação máxima de 10%; **13**) as praças de retorno circulares, se necessárias, terão diâmetro de no mínimo 20,00m; **14**) ao longo das águas correntes e dormentes deverá ser reservada, de cada lado, faixa “non aedificandi” de 30,00m e faixa com um raio mínimo de 50,00m das nascentes, salvo maiores exigências de legislações pertinentes; **15**) deverão ser executadas às expensas do empreendedor, as obras referentes a implantação de: pavimentação; guias e sarjetas; redes de água, esgoto e de águas pluviais; redes de energia elétrica para consumo domiciliar e de iluminação das vias internas; lixeira coletiva; portaria e arborização; **16**) o projeto deverá atender as exigências da Lei Federal nº 10.098/00 e NBR 9050/15; **17**) a critério da Municipalidade poderá ser exigido espaço destinado ao uso institucional, externamente ao empreendimento, maior ou igual à 4,00m² por habitação, em conjuntos com mais de 150 unidades; **18**) o projeto deverá ser objeto de aprovação através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação; **19**) quando da aprovação deverá ser apresentado o título de propriedade devidamente matriculado junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Suzano, constando no mesmo precisa e claramente, metragem, confrontações, características e área; **20**) deverá ser obtida junto à: SABESP e Bandeirante Energia, diretrizes quanto a viabilidade para a prestação dos respectivos



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

serviços públicos e ainda, junto a empresa prestadora dos serviços de coleta de resíduos domiciliares; **21)** deverá ser obtida aprovação junto ao Corpo de Bombeiros e respectivo AVCB; **22)** deverá ser obtida aprovação junto ao Grapohab, caso o empreendimento enquadre-se no disposto no Decreto Estadual 52.053/07; **23)** deverão ser cumpridas as demais exigências legais da Administração Municipal; **24) Caso a atividade ou empreendimento à ser desenvolvida no local enquadre-se como empreendimento ou atividade de impacto, nos termos dos Arts. 57 e 58 da Lei Complementar nº 312/17, o mesmo deverá ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando os aspectos definidos no Art. 112 - § 3º, da citada Lei. Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exime o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal.**

Validade do documento: 21/08/2019

Eu, **Thiago Junior Moreira Lima**, 021426 analisei e emiti nos termos da lei o parecer de Uso do Solo.

Visto e de acordo:

Suzano, 22 de Fevereiro de 2019

Eliene Correa Rodrigues Coelho

https://suzano.obras.inmov.net.br/projects/show_images/577

Código de controle da certidão: 18cfa3178d925153524f

