



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

## **LEI Nº 5.363 DE 06 DE JULHO DE 2022**

Regulamenta o Art. 76 da Lei Complementar nº 340/2019 e dá outras providências.

(**Autoria:** Executivo Municipal  
Projeto de Lei nº 044/2022)

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SUZANO**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

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

**Art. 1º.** Esta Lei regulamenta os dispositivos contidos no Art. 76 da Lei Complementar nº 340/2019, que trata das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de Suzano e, ainda, regulamenta os planos urbanísticos desenvolvidos nestas zonas especiais fixando normas para propiciar às famílias de menor renda acesso à terra urbanizada e à moradia digna e dá outras providências, em atendimento ao exigido no Art. 35 da Lei Complementar nº 312/2017.

**Art. 2º.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de Suzano, conforme Lei Complementar nº 312/2017 se dividem em:

**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. 3º.** Poderão ser demarcadas novas ZEIS observando o disposto no Art. 34 da Lei Complementar nº 312/2017.

**Art. 4º.** Para efeito de aplicação do instituído pelo Art. 76, §3º, da Lei Complementar nº 340/2019, o percentual de área ou unidade habitacional exigidos poderá ser ofertando as seguintes alternativas:

**I** - nos casos em que o empreendedor optar pela oferta do percentual exigido em unidades habitacionais estas deverão ser ofertadas com condições de comercialização comprovadamente acessíveis às famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos;

**II** - nos casos em que o empreendedor optar pela oferta do percentual exigido em área, a mesma deverá ser repassada ao Município e estar em situação de ocupação sem passivos ambientais e em condições topográficas favoráveis ao parcelamento;



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

**III** - o percentual exigido poderá ser ofertado em área adversa do empreendimento, cumprindo também as determinações dos Incisos I e II deste Artigo, conforme o caso;

**IV** - poderá o percentual exigido ser convertido em valores, em espécie, considerando para cálculo o número total de unidades a serem ofertadas e o valor médio de uma unidade de Habitação de Interesse Social (HIS), no Município de Suzano.

§1º. Os valores de que tratam o Inciso IV deste Artigo deverão ser depositados no FUMDUR para a realização de obras destinadas a Habitação de Interesse Social.

§2º. Nos pedidos para demarcação de novas ZEIS 2 (dois), em conformidade com o previsto no Art. 34 da Lei Complementar nº 312/2017, deverá o interessado informar, para efeito de análise pelo COMDUR, qual das alternativas previstas nos Incisos I a IV será a adotada, conforme o caso.

**Art. 5º.** A delimitação de novas ZEIS 1 (um) ou 3 (três) destinada a regularização urbanística e fundiária deverão considerar além do disposto no Art. 34 da Lei Complementar nº 312/2017 que a renda familiar dos beneficiários não exceda a um salário mínimo per-capita.

**Art. 6º.** A delimitação de novas ZEIS 2 (dois) para efeito de produção de Loteamentos de Interesse Social (LIS), por ato próprio do Executivo, poderá abranger espaços vazios ou ociosos, públicos ou privados e deverá atender prioritariamente às famílias beneficiárias moradoras em áreas de risco geotécnico ou de inundação, dentro dos critérios estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. No caso de espaços ociosos ou vazios privados, deverá o proprietário ser notificado para se manifestar no prazo de 15 dias quanto a instituição da ZEIS 2 (dois) em sua área, informando eventual projeto ou destinação da mesma.

**Art. 7º.** Os Loteamentos de Interesse Social (LIS), conforme previsto no At. 76 da Lei Complementar nº 340/2019, poderão ser promovidos pelo poder público ou em parceria com a iniciativa privada.

§1º. As propostas deverão passar por análise prévia do setor responsável pela Habitação de Interesse Social do Município de Suzano e que emitirá parecer favorável ou desfavorável, considerando os seguintes aspectos:

- I** - situação e localização da área;
- II** - infraestrutura existente;
- III** - topografia adequada a implantação dos lotes;
- IV** - ausência de restrição de ordem ambiental;
- V** - forma de produção de lotes ou unidades habitacionais;
- VI** - viabilidade financeira e condições de obtenção de recursos.

§2º. Os Loteamentos de Interesse Social poderão, a critério do executivo, incluir a execução de unidades habitacionais mínimas.



# Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§3º. Preferencialmente, a Prefeitura concederá aos beneficiários de Loteamentos de Interesse Social (LIS) a Concessão de Uso Especial para Moradia, conforme disposto na Medida Provisória nº 2220/2002, para o exercício da posse sobre o imóvel.

§4º. Os lotes e unidades habitacionais mínimas resultantes de Loteamentos de Interesse Social (LIS) implantados com recursos públicos também poderão, a critério do executivo, ser comercializados.

§5º. Os critérios de comercialização de que trata o §4º deste artigo serão definidos por ato do executivo.

**Art. 8º.** As ZEIS 2 (dois) que se encontram desocupadas, no ato da aprovação desta Lei, na qual não haja interesse público ou particular na sua ocupação, poderão a ser descaracterizadas mediante solicitação do interessado e aceite do executivo em ato próprio.

**Art. 9º.** As compensações urbanístico-ambientais previstas nos procedimentos de REURB, em conformidade com a Lei Complementar nº 337/2019, poderão ser realizadas pelos beneficiários dentro de um prazo de até 10 (dez) anos, mediante compromisso, e, não impedirão o prosseguimento dos atos de aprovação e registro do parcelamento.

**Art. 10.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de Suzano são as delimitadas no Anexo II – Mapa 1 – Zonas de Uso e Ocupação da Lei complementar nº 340/2019 e aquelas aprovadas pelos Decretos do Executivo consolidadas no sistema de informações geográficas do município de Suzano.

**Art. 11.** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

**Art. 12.** Poderá o Poder Público emitir normas regulamentadoras complementares a esta Lei por meio de resoluções emitidas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Rural – COMDUR.

**Art. 13.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 06 de julho de 2022, 73º da Emancipação Político-Administrativa

**RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI**

Prefeito

**RENATO SWENSSON NETO**

Secretário Municipal dos Assuntos Jurídicos

Registrado na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, publicado na portaria do Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, e demais locais de costume.

**ROBERTO DOS SANTOS CHAGAS**

Atos Oficiais