



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br  
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

**28ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – discussão do Projeto de Lei Complementar nº 003/2023, que dispõe sobre a alteração da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que instituiu a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento de Solo – LUOPS, no Município de Suzano, e dá outras providências.**

Ata da Vigésima Oitava Audiência Pública, realizada na Câmara de Vereadores “Palácio Deputado José de Souza Cândido”, nas dependências do Plenário “Francisco Marques Figueira”, cujo prédio fica situado na rua dos Três Poderes, nº 65, Jardim Paulista, em Suzano-SP. Ao sexto dia do mês de dezembro de dois mil e vinte e três às quinze horas e dois minutos deu-se início à Vigésima Oitava Audiência Pública do Terceiro Exercício da Décima Oitava Legislatura, **sob a presidência do Ver. Marcio Alexandre de Souza – Vice-presidente da Câmara Municipal de Suzano** – que cumprimentou a todos os presentes e declarou aberta a audiência e anunciou: **esta Audiência Pública, tem por finalidade a discussão do Projeto de Lei Complementar nº 003/2023, que dispõe sobre a alteração da Lei Complementar Municipal nº 340, de 09 de dezembro de 2019, que instituiu a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento de Solo – LUOPS, no Município de Suzano, e dá outras providências.**

O Presidente nomeou uma comissão formada pelos vereadores Denis Claudio da Silva, Lazário Nazaré Pedro e Artur Yukio Takayama, para recepcionar no Plenário o Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, o Sr. Elvis José Vieira. Convidou também a Sra. Eliene Corrêa Rodrigues Coelho, Diretora de Planejamento Territorial.

A seguir o Sr. Presidente **passou a palavra ao Secretário** para suas considerações iniciais e uso da palavra.

O Secretário apresentou junto à Diretora de Planejamento Territorial, as Legislações vigentes e alterações referentes ao Planejamento Urbano Municipal.



# Câmara Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

www.camarasuzano.sp.gov.br  
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br



## Leis, Decretos e Instruções Normativas

1. Lei Complementar nº 312/2017 = Plano Diretor;
2. Lei nº 5.145/2018 = Lei do COMDUR;
3. Regimento Interno do COMDUR;
4. Decreto nº 9.169/2018 = Regularização do EIV;
5. **Lei Complementar nº 340/2019 = LUOPS;**
6. Lei Complementar nº 341/2019 = Lei da Anistia;
7. Decreto nº 9.406/2019 = Categorias de Uso;
8. Decreto nº 9.420/2020 = Procedimentos para Solicitação de Certidões, Diretrizes e Aprovação de Projetos;
9. Lei Complementar nº 348/2020 = Outorga Onerosa;
10. Lei nº 5.270/2020 = Projeto Simplificado;
11. Lei nº 5.236/2020 = Lei de Antenas ;
12. Decreto nº 9.573/2021 = Procedimentos para Solicitação de Certidões, Diretrizes e Aprovação de Projetos;
13. Lei Complementar nº 366/2021 = ZEPIU-A;
14. Lei Complementar nº 372/2022 = ZEPIU-A;
15. Instruções Normativas COMDUR (de 01 a 35).
16. Decreto de Emissão de Autorização para ligação de energia;



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br  
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

17. Decreto de regulamentação dos procedimentos para aprovação de ERB;
18. Lei de Criação da Licença para Edificar Automática (LEDA);
19. Decreto Nº 9.962 de 14 de setembro de 2023 = Procedimentos para Solicitação de Certidões, Diretrizes e Aprovação de Projetos.

Considerando o processo contínuo de melhorias e revisão do arcabouço legal do município e os debates recentes que a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, da Prefeitura Municipal de Suzano, tem promovido acerca das transformações na sociedade e dos desafios ambientais que a contemporaneidade tem trazido a todas as cidades brasileiras, debates estes que impactam no cotidiano dos suzanenses, na qualidade de vida e nos eventos extremos relacionados às mudanças climática.

Respeitosamente apresentamos um conjunto de alterações na legislação que visam tornar a sua aplicação mais efetiva e contribuir para a melhoria do ambiente urbano e rural do município de Suzano a saber:



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br  
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

**1.** Inclusão das seguintes instruções normativas no texto da Lei:

- 001/2021;
- 002/2022; 003/2022; 004/2022; 007/2022; 009/2022 010/2022; 016/2022; 017/2022; 022/022; 023/2022; 024/2022; 025/2022;
- 001/2023; 003/2023; 007/2023;

**2.** Eliminação da exigência do Recuo Frontal em todo o município. Com exceção da ZURC 1, ZURC e ZURC 3, e das vias estruturantes nas quais continua valendo a regra atual;

**3.** Inclusão das opções de reservatório de retenção ou pagamento em pecúnia para cumprimento da exigência da taxa de permeabilidade do lote nas ZURC 1, ZURC 2 e ZURC 3;

**4.** O número de vagas de estacionamento e a reserva de área social coberta em todos os empreendimentos do município ficará a critério do empreendedor;

**5.** Aumento do prazo de validade das certidões de desdobro e eliminação dos parâmetros construtivos e urbanísticos para HIS (considerando as recentes alterações o PMCMV)

**6.** Correções no Anexo III – Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação e Parcelamento do Solo.

**7.** Correção no Anexo V – Tabela 3 – Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras para a retirada de condicionantes relativas a implantação de Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam combustíveis.



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br

e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

ANEXO III – TABELA 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO | Tabela 1.A

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

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



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br

e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

ANEXO III – TABELA 1 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO | Tabela 1.B

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

(1) Taxa de Ocupação

(2) Taxa de Permeabilidade

(3) Gabarito de Altura Máxima

(4) Índice de Área Vegetada



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br

e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

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

| 6. Periculosidade                           |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
| 6.1 Gás liquefeito de petróleo (GLP)        | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe II conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)  | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP até classe IV conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)  | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam GLP acima da classe IV conforme NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua. (H)  | (H) Atendimento ao previsto na NBR 15514: 2007 da ABNT ou outra que a substitua e demais legislações e normas correlatas;  |
| 6.2. Inflamáveis combustíveis               | Empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam combustíveis com entorno enquadrado Classe 1, 2 e 3 conforme NBR 13786: 2005 ou outra que a substitua. (I), <del>(J)</del> e <del>(L)</del>   |  |   | (I) Atendimento aos processos de proteção e controle em conforme NBR 13786: 2005 da ABNT ou outra que a substitua;<br><del>(J) Distância de 100 (cem) metros de equipamentos públicos de permanência, contados de qualquer face do lote, admitindo variação de até 5% (cinco) por cento para baixo;</del><br><del>(L) Área mínima de terreno 1.200m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados) e testada mínima de 40 (quarenta) metros, admitindo variação de até 5% (cinco) por cento para baixo;</del> |
| 6.3 Inflamáveis tóxicos                     | Empreendimentos que comercializam ou estocam materiais perigosos compreendendo inflamáveis tóxicos. (C)  |  |   | (C) Adequação à legislação vigente, e medidas de controle e mitigação conforme órgão licenciador;  |
| 7. Geração de tráfego pesado                | Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução CONTRAN nº396/2011, ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga no limite de até 10 viagens/ dia. (M) | Utilização de veículo pesado na sua operação diária – correspondendo a ônibus, micro-ônibus, caminhão, caminhão-trator, trator de rodas, trator misto, chassi-plataforma, motor-casa, reboque ou semirreboque e suas combinações, conforme resolução CONTRAN nº396/2011, ou outra que o substitua –, que apresentam lentidão de manobra com ou sem carga acima de 10 viagens/ dia. (M) e (N) |   | (M) Implantação de local de carga e descarga interna ao estabelecimento, a critério do órgão responsável ou prevista em legislação específica;<br>(N) Instalação do empreendimento somente em vias que comportem manobra de veículos, com calha mínima de 14 (quatorze) metros e/ ou nas vias estruturantes definidas na Lei Complementar nº312/17.  |
| 8. Geração de tráfego intenso               |  |  |   |  |
| 8.1 Geração de tráfego intenso intermitente | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia  | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O)   | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram em até 3 períodos distintos e isolados durante o dia (O) e (P)           | (O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local;<br>(P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas;   |
| 8.2 Geração de tráfego intenso contínuo     | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 6 viagens ou embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido   | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de até 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O)  | Empreendimento gerador de fluxo de veículo de acima de 12 viagens de embarque e desembarque por hora que ocorram de forma contínua ou sem período de concentração definido (O), (P) e (Q) | (O) Implantação de local de embarque e desembarque, no lote, que mitiguem o impacto sobre o sistema viário local;<br>(P) Implantação de local de acumulação de fluxo de pessoas;<br>(Q) implantar via de desaceleração de modo a mitigar o impacto sobre o sistema viário local;   |
| 9. Poluição Visual                          | Conforme legislação específica   |  |   |  |



# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br  
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

A seguir colocou-se à disposição dos nobres edis, para juntamente com os colaboradores presentes, responder suas perguntas e prestar os esclarecimentos necessários. O presidente agradeceu a presença da Supervisora Geral Márcia Belarmino, bem como da Presidente do Conselho Municipal de Cultura, Teresinha Ferrera, do Coordenador de Projetos Fernandes Junior, do Assistente Jurídico, Dr. Renan de Lima Franco, do Coordenador do Polo Audiovisual Herculano Oliveira, da Diretora do Patrimônio Histórico, Rita Paiva, dos demais colaboradores da Secretaria Municipal de Cultura, dos vereadores Artur Takayama, Rogério Castilho e Marcel da Ong. A seguir o Presidente passou a palavra aos vereadores: **O Vereador Denis Claudio da Silva, foi o primeiro a se manifestar**, e após seus cumprimentos, perguntou quanto à alteração na reserva de vagas de estacionamento e como é a previsão de seu impacto. Este Vereador afirmou que o contingente de veículos nesta municipalidade já é deveras alto e já se enfrenta dificuldade para encontrar local para estacionar. **Ao que foi respondido** que a alteração não proíbe a implementação de vagas por parte dos empreendimentos, mas que permite variação. Foi afirmado também que no geral apresenta-se mais vagas do que a legislação pertinente exige como mínimo. Afirmou também que os empreendimentos estão passíveis de ter que apresentar estudo de impacto de vizinhança. Se manifestou então o Presidente dos trabalhos, **o Vereador Marcio Alexandre de Souza**, que ecoou a preocupação do Vereador Denis Claudio da Silva e solicitou mais informações quanto ao estudo de impacto de vizinhança que deve ser apresentado. **Ao que foi respondido** que se dá de acordo com o tipo, tamanho e proporção do empreendimento, seja ele condomínio residencial, comercial, igreja ou de outra natureza. O Executivo Municipal solicita este estudo para autorizar o uso do espaço. Em certas ocasiões, como no caso de impacto correlato à drenagem, o reservatório de retenção por exemplo, é negociado pagamento em pecúnia referente ao impacto e este valor é utilizado pelo Executivo Municipal para fomentar o bem estar. Se manifestou então **o Vereador Artur Yukio Takayama**, referente a ZURC-I, ZURC-II e ZURC-III, para elucidar do que se trata. **Ao que foi respondido**, que se trata da região central, desde a divisa com a municipalidade de Poá, passando pela região central e finalizando na região do Bairro Colorado em um sentido e em outro sentido, de onde se inicia a região norte desta municipalidade, até a Rua Regina Cabalau Mendonça, na região central. As alterações passam pela ampliação de calçada por





# Câmara Municipal de Suzano

*Estado de São Paulo*

www.camarasuzano.sp.gov.br  
e-mail: camara@camarasuzano.sp.gov.br

parte dos empreendimentos comerciais e de alteração no recuo frontal das áreas residenciais, causando alteração na estrutura de suas garagens. Se manifestou então **o Vereador Jaime Siunte**, perguntou como funciona o reservatório de retenção. Complementou, se caso não houver êxito em sua implementação, seria equivalente ao modo como funciona o crédito do carbono que é acordado internacionalmente. **Ao que foi respondido**, que funciona de modo similar, de acordo com o impacto e com a necessidade interventiva em si. E por fim se manifestou **o Vereador Leandro Alves de Faria**, que indagou referente às supracitadas aplicações de drenagem, implantação de reservatórios ou pagamento em pecúnia, quais seriam os critérios e parâmetros para definir valores. **Ao que foi respondido**, que a legislação define, baseada na legislação estadual, de acordo com o tamanho do terreno e do impacto em si. Não havendo mais perguntas dos vereadores, consultou os demais presentes e fez a verificação se havia algum questionamento de internautas. A seguir, não havendo mais vereadores inscritos, nem perguntas dos presentes ou de internautas, **o Senhor Presidente** finalizou agradecendo a presença de toda a equipe da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação. Nada mais havendo a ser tratado, às quinze horas e cinquenta e cinco minutos deu por encerrada a Audiência Pública. Acompanharam a Audiência Pública, os seguintes servidores: Agente Administrativo, Raziél Shinosuke Ueda; Jornalista, Tais Aranha; Analista de T.I., Lucas Ferraz Nicolau; Assessora Técnica de Gestão Legislativa, Cinthia Kazue Nakayama dos Santos; Ouvidora, Pamela da Silva Araujo; Encarregado de Serviços Legislativos, Arthur Henrique Condello de Jesus; Auxiliar Administrativo, Eliany de Lourdes Mori; Encarregada de Cerimonial, Danielle Itimura; Copeiros Maria Oneide Teles Souza e Renato de Alencar Araujo e; Fotógrafo, Ricardo Bittner Silva.

**Plenário FRANCISCO MARQUES FIGUEIRA, 06 de dezembro de 2023**

**VEREADOR JOAQUIM ANTONIO DA ROSA NETO**  
**Presidente**

**VER. ROGÉRIO APARECIDO CASTILHO**  
**Primeiro Secretário**

**VER. EDIRLEI JUNIO REIS**  
**Segundo Secretário**