

# LEI Nº 7.958, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1999

(Publ. "D. do Grande ABC" 17.12.99, Cad.Class., pág. 05)

REVOGADA P/ LEI 8.836/06

REGULAMENTADA P/ DEC. 14.502/00

VIDE LEI 8.544/03

VIDE LEI 8.696/04

VIDE LEI 8.777/05

Processo nº 1.612/95

ESTABELECE normas urbanísticas especiais para as atividades industriais e dá outras providências.

CELSO AUGUSTO DANIEL, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - Esta Lei de Desenvolvimento Industrial - LDI estabelece normas urbanísticas especiais visando à atração, permanência e ampliação das atividades industriais, de prestação de serviço industrial, de outras a estas correlatas e dos condomínios industriais, no Município de Santo André.

**Parágrafo único** - Para fins da aplicação da presente lei entende-se por:

I - atividade industrial: atividade de extração ou transformação de matérias primas em produtos transportáveis acabados ou semi-acabados, assim como a montagem ou o acabamento de produtos;

II - atividade de prestação de serviços industriais: atividade caracterizada predominantemente pelo fornecimento de mão de obra, conhecimentos gerais ou especializados de natureza industrial;

III - atividade correlata: aquela que de alguma forma se relacione com a atividade industrial ou prestação de serviços industriais, como, dentre outras:

- a) administração, apoio e fomento à atividade industrial;
- b) distribuição e comercialização dos produtos por atacado;
- c) ensino e pesquisa em geral;

d) liberação aduaneira;

e) transporte especializado de produtos manufaturados;

**IV** - condomínio industrial: conjunto de edificações horizontais ou verticais, destinadas à atividade industrial, prestação de serviços de natureza industrial e outras a estas correlatas em um mesmo lote, podendo, ou não, existir áreas de uso comum.

**Art. 2º** - São objetivos da LDI:

**I** - fixar no Município as atividades industriais existentes;

**II** - permitir a regularização urbanística e fundiária da atividade industrial, de prestação de serviço industrial e outras a estas correlatas, no imóvel onde se encontram instaladas no Município;

**III** - permitir a ampliação da atividade industrial, de prestação de serviço industrial e outras a estas correlatas existentes no Município;

**IV** - permitir a transferência da indústria, prestação de serviço industrial e outras atividades a estas correlatas, para outro local dentro do Município;

**V** - estimular a instalação de novas atividades industriais, de prestação de serviço industrial e outras a estas correlatas no Município;

**VI** - estimular a criação de condomínios industriais, colaborando na captação de recursos junto a entidades financeiras e órgãos governamentais;

**VII** - atrair para o Município atividades que gerem maior valor agregado;

**VIII** - estimular a criação e a manutenção de novos postos de trabalho no Município;

**IX** - garantir a minimização do impacto urbano e ambiental que a atividade industrial, de prestação de serviço industrial e outras a estas correlatas possam causar na qualidade de vida da população andreense.

**Parágrafo único** - Os benefícios previstos nesta lei poderão ser outorgados independentemente da situação da documentação relativa à titularidade do imóvel onde estejam instaladas ou venham a se instalar as atividades descritas neste artigo.

## CAPÍTULO II

### DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**Art. 3º** - Fica permitida a instalação de atividade industrial e de prestação de serviço industrial, inclusive quando na forma de condomínio industrial, em toda a área urbana do Município, com exceção da zona B.

**§ 1º** - Os índices e parâmetros urbanísticos a serem observados pelas novas edificações destinadas aos usos referidos no "caput" deste artigo nas diferentes zonas de uso são os seguintes:

ZONA DE USO	ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS					
	índice de utilização	Índice de ocupação (%)	Número de andares	gabarito de altura (m)	recuo de frente (1)	vagas de estacionamento (2)
A, F, G, H	1,34	67	2	7,50	5,0	1/50m <sup>2</sup>
CL	1,60	80	2	sem limite	5,0	1/50m <sup>2</sup>
Cs, Cc, Cc1, Cc2, Logradouro comercial	2,00	100	2	sem limite	5,0	1/50m <sup>2</sup>
Ca, I	1,60	80	2	sem limite	5,0	1/50m <sup>2</sup>
D	(3)	(3)	(3)	(3)	10,0	1/50m <sup>2</sup>
E	(4)	(4)	(4)	(4)	5,0	1/50m <sup>2</sup>

Notas:

(1) - em lote de esquina um dos recuos poderá ser de 2,00 m (dois metros).

(2) - número de vagas por metragem quadrada de área construída.

(3) - índices e parâmetros estabelecidos na legislação específica de proteção aos mananciais, observados recuos laterais de 6,00 m (seis metros) e de fundo de 10,00 m (dez metros).

(4) - índices e parâmetros a serem fixados através de lei específica para cada caso.

**§ 2º** - Deverá ser prevista área destinada à carga e descarga de mercadoria, dimensionada de acordo com a atividade, de forma a permitir que as operações sejam efetuadas em área interna ao terreno, sem interferência com o logradouro.

**§ 3º** - Será permitida a instalação das atividades citadas no "caput" deste artigo em edificação regularmente existente anteriormente à data de publicação da presente lei, desde que atendidas as disposições do Código de Obras e Edificações, dispensado o atendimento dos índices e parâmetros estabelecidos nos parágrafos anteriores.

**§ 4º** - Deverão ser observadas as demais disposições da legislação urbanística vigente, em especial aquelas referentes a pólo gerador de tráfego estabelecidas na Lei n.º 6.597, de 21 de dezembro de 1989.

**Art. 4º** - Quando se tratar de atividade para a qual a legislação estadual estabeleça restrições de instalação em função do zoneamento industrial metropolitano, a respectiva licença de instalação deverá ser apresentada, por ocasião da aprovação do projeto de construção junto à Prefeitura.

### CAPÍTULO III

#### DOS BENEFÍCIOS

**Art. 5º** - Fica a Prefeitura autorizada, mediante requerimento do interessado e observado o disposto no Capítulo IV da presente lei, a:

I - fixar índices e parâmetros urbanísticos diferenciados daqueles estabelecidos no quadro constante do artigo 3º da presente lei e na legislação vigente, para a instalação de atividade industrial, de prestação de serviço industrial, de outras a estas correlatas e de condomínio industrial no Município;

II - promover a regularização dos imóveis ocupados por atividade industrial já instalada no Município na data da promulgação desta lei, que se encontre em situação irregular frente ao quadro constante do artigo 3º da presente lei, à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, ou ao Código de Obras e Edificações;

III - licenciar a implantação de outros usos, considerados compatíveis ou complementares, no mesmo lote onde se encontre instalada, ou em processo de instalação, atividade industrial ou de prestação de serviço industrial;

IV - estabelecer condições especiais para o parcelamento de solo para fins de implantação de atividade industrial, inclusive em relação à percentagem de áreas a serem destinadas ao Poder Público.

§ 1º - A regularização do imóvel prevista no inciso II deste artigo será permitida uma única vez, devendo o pedido ser protocolado dentro do prazo de 12 (doze) meses contados a partir da data da publicação da presente lei.

§ 2º - A não formalização do pedido dentro do prazo definido no parágrafo anterior, ensejará a aplicação das penalidades pertinentes previstas no Código de Obras e Edificações.

**Art. 6º** - Os benefícios concedidos pela presente lei poderão ser mantidos em sua localização original, sem novas contrapartidas, desde que o imóvel beneficiado venha a ser utilizado, a qualquer tempo, por atividade industrial, de prestação de serviço industrial, outras a estas correlatas ou condomínio industrial.

**Parágrafo único** - Na hipótese de utilização por outra atividade não abrangida pela LDI, o imóvel perderá os benefícios concedidos, retornando à condição de detentor apenas dos índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no quadro único anexo à presente lei e na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, bem como das normas do Código de Obras e Edificações.

**Art. 7º** - O proprietário, ou possuidor a qualquer título, de habitação unifamiliar vizinha a atividade beneficiada pela LDI, poderá requerer o enquadramento de seu imóvel em

qualquer das zonas de uso previstas na legislação urbanística vigente, cabendo ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CODESUR verificar a necessidade de prestação de contrapartida, observado o disposto no Capítulo IV da presente lei.

**§ 1º** - O enquadramento de habitação unifamiliar cujo terreno apresente área igual ou inferior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) fica isento da prestação de contrapartida.

**§ 2º** - A definição de imóvel vizinho será dada em cada caso, em função do impacto da atividade beneficiada pela LDI instalada.

## CAPÍTULO IV

### DAS CONTRAPATIDAS

**Art. 8º** - Os benefícios previstos no Capítulo III da presente lei, serão concedidos, a título de outorga onerosa, mediante o estabelecimento de contrapartida destinada à melhoria das condições urbanísticas do Município.

**§ 1º** - A concessão dos benefícios e a apuração da contrapartida de que trata o "caput" serão objeto de aprovação pelo CODESUR.

**§ 2º** - Da decisão do CODESUR caberão recursos ao Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação e ao Prefeito Municipal.

**Art. 9º** - A contrapartida de que trata o artigo anterior poderá se dar nas seguintes modalidades:

**I** - obra ou serviço referente a sistema viário, paisagismo, implantação de mobiliário urbano ou equipamento público, a ser executado no entorno da atividade beneficiada, visando promover a integração do imóvel à malha urbana, a valorização dos espaços públicos e a revitalização urbanística;

**II** - obra ou serviço referente a sistema viário, paisagismo, implantação de mobiliário urbano ou equipamento público a ser executado em qualquer local do Município indicado pela Prefeitura;

**III** - doação de imóvel, ou parte de imóvel, destinado às obras e serviços citados nos incisos I e II;

**IV** - financiamento, por prazo determinado, de programas de interesse público relativos à educação, formação ou requalificação profissional, por iniciativa própria do beneficiário, ou em parceria com organizações não governamentais (ONGs) ou com o Poder Público;

**V** - depósito em dinheiro no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU.

**§ 1º** - No caso de contrapartida em obra ou serviço, o projeto, orçamento e cronograma de execução elaborados pelo interessado serão submetidos à aprovação prévia da Prefeitura.

**§ 2º** - A Prefeitura será responsável pela expedição de diretrizes necessárias à elaboração do projeto, pela fiscalização da execução e recebimento da obra ou serviço.

**Art. 10** - O valor da contrapartida será aferido a partir da apresentação, pelo interessado, de Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado, que será submetido à análise e aprovação da Comissão Especial de Avaliação da Prefeitura.

**§ 1º** - O Laudo de Avaliação deverá indicar a valorização imobiliária decorrente do benefício a ser outorgado ao imóvel, face às condições estabelecidas no quadro constante do artigo 3º da presente lei, na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e no Código de Obras e Edificações.

**§ 2º** - O valor a ser pago a título de contrapartida será equivalente a um índice que pode variar de zero a 50% (cinquenta por cento) da valorização apurada pela Comissão Especial de Avaliação, a critério do CODESUR.

**Art. 11** - O interessado na aquisição de quaisquer dos benefícios previstos no Capítulo III da presente lei, deverá firmar Termo de Compromisso com a Prefeitura, dispondo em relação ao objeto da contrapartida, entre outras questões, e no que couber, sobre:

**I** - cronograma de elaboração e aprovação do projeto, execução da obra ou serviço e período de aferição;

**II** - prazo para a efetivação da doação de imóvel;

**III** - prazo para implantação e condições de manutenção de programas de educação, formação ou requalificação profissional de interesse público;

**IV** - cronograma para efetivação dos depósitos em dinheiro no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU.

**Parágrafo único** - O Termo de Compromisso deverá ainda fixar as condições para a aprovação do projeto, regularização ou formalização da mudança de uso do imóvel beneficiado.

**Art. 12** - O descumprimento injustificado das obrigações assumidas por força do Termo de Compromisso referido no artigo anterior, sujeitará o

signatário à multa de 30% (trinta por cento) do valor da valorização imobiliária indicada pelo laudo de que trata o artigo 10 da presente lei.

**Art. 13** - O pagamento e a implementação da contrapartida não desonera o interessado da realização das medidas de mitigação dos incômodos urbanos e ambientais que venham a ser exigidas pela Prefeitura, inclusive aquelas indicadas pelos respectivos:

**I** - EPIA/RIMA, previsto na Lei n.º 7.733, de 14 de outubro de 1998;

**II** - relatório de impacto, previsto na Lei n.º 6.597, de 21 de dezembro de 1989.

## CAPÍTULO V

## DA GESTÃO

**Art. 14** - O órgão responsável pela fiscalização da aplicação da LDI será o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CODESUR, criado pela Lei n.º 4.263, de 26 de dezembro de 1973.

**Art. 15** - O pedido para concessão dos benefícios previstos no Capítulo III da presente lei será encaminhado ao CODESUR instruído com pareceres das Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano e Habitação e de Desenvolvimento Econômico e Emprego, informando sobre a compatibilidade da proposta apresentada pelo interessado em relação às políticas públicas em andamento.

**Parágrafo único** - O pedido deverá ser devidamente instruído pelo requerente e preliminarmente receberá as informações e análises dos setores competentes da Prefeitura.

**Art. 16** - A reunião do CODESUR na qual será apreciado pedido de concessão de benefício nos termos da LDI será aberta à participação da população, sem direito a voto.

**Art. 17** - Quando o imóvel estiver localizado na área abrangida pelo projeto urbanístico especial "Eixo Tamanduatehy", a aprovação da proposta ficará condicionada ao parecer favorável do responsável pelo respectivo projeto urbanístico, independentemente da utilização dos benefícios previstos na presente lei.

**Art. 18** - Caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SDUH, a emissão da Certidão de Outorga de Benefício da LDI, atestando um ou mais dos benefícios previstos no Capítulo III da presente lei.

**§ 1º** - A certidão de outorga será emitida após a assinatura do Termo de Compromisso previsto no artigo 11 da presente lei, ou, no caso de doação de imóvel e de depósito em dinheiro, após a efetivação da doação ou depósito.

**§ 2º** - A aprovação ou regularização do imóvel com base nos benefícios concedidos nos termos da LDI ficará condicionada à apresentação da certidão de outorga.

## CAPÍTULO VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 19** - O artigo 24 da Lei n.º 7.747, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24 - Fica criado, junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FDU, destinado a garantir condições financeiras para custeio de ações e serviços visando à urbanização, reurbanização, revitalização, ou ainda quaisquer outros voltados à melhoria das condições urbanas e ao planejamento municipal."

**Art. 20** - O artigo 25 da Lei n.º 7.747, de 23 de novembro de 1998, passa a vigorar acrescido do inciso IV, com a seguinte redação:

"Art. 25 - .....

.....  
**IV - dotações orçamentárias ou créditos que lhe forem consignados."**

**Art. 21** - As despesas decorrentes da execução desta LDI correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 22** - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 23** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 7.325, de 21 de dezembro de 1995, e, apenas no que se refere ao uso industrial e de prestação de serviço industrial, os Quadros n.º 1, 2, 3, 6 e 8, anexos à Lei nº 5.042, de 31 de março de 1976.

Prefeitura Municipal de Santo André, 16 de dezembro de 1999.

ENGº. CELSO DANIEL

PREFEITO MUNICIPAL

MÁRCIA PELEGRINI

SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

IRINEU BAGNARIOLLI JÚNIOR

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

NELSON TADEU PASOTTI PEREIRA

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E EMPREGO

Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data e publicada.

RENE MIGUEL MINDRISZ

COORDENADOR DE GABINETE DO PREFEITO