

# LEI Nº 5.134, DE 06 DE AGOSTO DE 1976

(Publ. em 08.08.76)

## REVOGADA P/ LEI 8.836/06

A Câmara Municipal de Santo André aprova e eu promulgo a seguinte lei:

**Art. 1º** - Os incisos II, III, V, XXIII, XVII, XXIX, do artigo 6º da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passam a vigorar com a seguinte redação:

## VIDE LEI 8.247/01

"II- ATIVIDADE INDUSTRIAL- Entende-se por atividade industrial a extração ou transformação de matérias primas em produtos transportáveis, acabados ou semi-acabados, assim como a montagem ou acabamento de produtos."

"III- ATIVIDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS- É aquela caracterizada predominante pelo fornecimento de mão de obra, conhecimentos gerais e ou especializados, podendo ser:"

"V- COMÉRCIO VAREJISTA DIÁRIO- É o comércio a retalho, de subsistência, que atende às necessidades humanas diárias e urgentes, oferecendo à venda produtos perecíveis, de rápida obsolescência ou farmacêuticos, tais como: pão, carne, verdura, legume, fruta, leite, jornal, remédio e similares."

"XXIII- RECUO- É a menor distância medida entre a divisa do lote ou terreno e o limite externo da projeção horizontal da edificação, para cada um de seus pavimentos. O recuo de frente é medido com relação do alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos. O recuo de fundo refere-se a divisa de fundo e o recuo lateral à divisa lateral do lote. No recuo de frente não será considerado a projeção do beiral nem das saliências situadas acima do pavimento térreo da edificação, nem das coberturas destinadas a abrigar aberturas externas da edificação, que não ultrapassem 3,00 m<sup>2</sup> de área de projeção e nem dos abrigos para auto. As medidas das referidas coberturas devem obedecer a relação máxima 1:2."

"XXVII- USO CONFORME DO SOLO é o uso permitido pela Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, para uma determinada zona urbana."

"XXIX- USO NÃO CONFORME DO SOLO é qualquer uso em desobediência às prescrições de uso constantes da Lei n.º 5.042, 31 de março de 1976".

§ 1º- Não se considera uso misto, em postos de serviço caracterizados pelas atividades descritas nas alíneas "a", "b", e "c", do inciso XXI, do artigo 6º, a venda, na mesma edificação do posto, de jornais, revistas, livros, bebidas, cigarros, materiais fotográficos, salgados, doces, "souvenirs", produtos de limpeza, acessórios e pneus para autos.

## VIDE LEI 7.070/93

§ 2º- Nos postos de serviço já instalados e não conformes, não será permitida a atividade comercial referida no parágrafo anterior.

### REVOGADO P/ LEI 5.887/81

**Art. 2º** - As letras "b" e "c", do inciso III, do artigo 6º, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passam a vigorar com a seguinte redação:

"b- de natureza institucional, tais como: consultórios médicos e odontológicos, escritórios de acessória e consultoria, escritórios de arquitetura, engenharia e similares, estabelecimentos de crédito em geral, cartórios, barbearia, casas de banho, fisioterapia, institutos de beleza, agências de emprego;"

"c - de natureza industrial, tais como: oficinas mecânicas, oficinas de montagem industriais, consertos de máquinas e utensílios domésticos em geral, sapataria, tinturaria, lavanderia, tapeçaria, alfaiataria, instalações de máquinas e equipamentos, funilaria, pintura em geral; "

**Art. 3º** - Nos lotes de esquina já existentes, a edificação de até 2 (dois) pavimentos destinada exclusivamente ao uso residencial, qualquer que seja a zona, obedece recuo mínimo de frente de 5,00 m com relação ao alinhamento de menor comprimento e de, no mínimo, de 2,00 m com relação ao outro alinhamento.

**Art. 4º** - Nas zonas de tipo de densidade 3, em edificações residenciais unifamiliares de um ou dois pavimentos, um dos recuos laterais obrigatórios pode ser dispensada desde que o outro tenha, no mínimo 2,50m.

**Art. 5º** - É permitida a construção de residências unifamiliares, de tipo de densidade 2, nas zonas A, F e H, em que a Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, permite construções residenciais multifamiliares de tipos de densidade 4 ou 5.

**Parágrafo único** - Nas zonas de comércio local de tipos de densidade 4 ou 5 - C14 ou C25 - permite-se também o tipo de densidade 2 - C12.

**Art. 6º** - O índice de conforto mínimo e a área mínima do terreno previsto no quadro 4-B, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passam a ser de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Art. 7º** - As especificações contidas no quadro n.º 05, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, relativas a ESTACIONAMENTO nas áreas Central e Setorial, passam a ter a seguinte redação:

"1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de estacionamento para cada 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) de área construída."

**Parágrafo único** - A área mínima de terreno, para as zonas de comércio central e setorial, prevista no quadro referido neste artigo, passam a ser de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), devendo o recuo mínimo lateral do terreno compreender ambos os lados.

**Art. 8º** - O recuo mínimo lateral previsto no quadro n.º 06 para as categorias de uso industrial e de prestação de serviço industrial I e II será de 1,50 m, em ambos os lados, e os de frente será de 5,00 m.

**Art. 9º** - A observação n.º 03, contida tanto no quadro B, como no 4C, anexos à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passam a ter a seguinte redação:

"(3) - Quando não houver abertura de espécie alguma na parede lateral, o respectivo recuo pode ser reduzido a 1,00 m (um metro) para as edificações de até 2 (dois) pavimentos, resultante como total dos recuos laterais 2,00 m (dois metros), se ambos os lados não possuírem abertura ou 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), se apenas um dos lados não possuir abertura."

**Art. 10** - Nas zonas de comércio local C1 quando os usos forem mistos, sendo um deles o residencial, implantados em lotes de esquina, em edificações de até 2 (dois) pavimentos, não haverá exigência de recuo laterais.

**Art. 11** - Nas zonas de comércio local C1 as atividades de prestação de serviços industrial de categoria I e os usos industriais permitidos deverão obedecer aos índices urbanísticos, recuos, gabaritos e demais restrições das referidas zonas, constante do quadro n.º 05, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

**Art. 12** - Nas zonas de atividade de prestação de serviço comercial e institucional P cujos índices urbanísticos, recuos e demais restrições são regulamentadas pelo quadro n.º 4E, anexo à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, as áreas obrigatórias de estacionamento serão as contidas no quadro n.º 05, da mesma lei, modificado pelo art. 7º, desta.

**Art. 13** - As atividades de prestação de serviço comercial poderão localizar-se nas zonas de comércio atacadista Ca.

**Art. 14** - Os Postos de serviço que mantém, isoladamente ou em conjunto, as atividades descritas nas letras D, E e F do inciso XXI, art. 6º, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, poderão localizar-se em prédios de uso misto, desde que os serviços sejam executados internamente.

### **REVOGADO P/ LEI 8.247/01**

§ 1º - O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que um dos usos seja residencial - multifamiliar.

§ 2º - Ficam dispensados da exigência prevista na letra "a" do art. 29, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, os postos de serviço que mantém isoladamente as atividades descritas nas letras "c", "d", e "f", da alínea XXI, do art. 6º, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

### **VIDE LEI 5.592/79**

**Art. 15** - O art. 29, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, fica acrescido de um parágrafo único, com a seguinte redação:

"Parágrafo único - A distância a que se refere a letra "a", deste artigo, poderá ser reduzida em até 25% (vinte cinco por cento), quando ocorrer solicitação de instalação de qualquer estabelecimento de uso institucional nas proximidades de postos de serviço já instalados.

**Art. 16** - O art. 31, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passa a vigorar com a seguinte redação:

### **VIDE LEI 6.640/90**

"Art. 31 - Os estacionamentos comercializados e os dos estabelecimentos comerciais e de atividades de prestação de serviço não podem ter acesso pelos seguintes logradouros: Rua Coronel Oliveira Lima, no trecho compreendido entre a Praça Embaixador Pedro de Toledo até a Rua General Glicério; Rua Coronel Fernando Prestes, no trecho compreendido entre a Praça Pedro de Toledo e Rua Coronel Alfredo Fláquer (Av. Perimetral); Rua Luiz Pinto Fláquer, no trecho compreendido entre a Praça Embaixador Pedro de Toledo e a Rua Campos Sales; Rua General Glicério, no trecho compreendido entre a Avenida XV de Novembro e a Rua Coronel Oliveira Lima; Rua Bernadino de Campos; Av. Portugal, dentro da zona comercial central Cc; Rua Campos Sales, no trecho compreendido entre a Rua Bernadino de Campos e a Rua Coronel Oliveira Lima; Rua Senador Fláquer, no trecho compreendido entre a Praça Embaixador Pedro de Toledo e a Rua Coronel Francisco Amaro; Av. D. Pedro II, no trecho compreendido entre a Avenida XV de Novembro e a Rua das Monções, Av. XV de Novembro e a Rua Coronel Alfredo Fláquer."

**Art. 17** - O parágrafo único do art. 35, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passa a ser § 1º acrescentando-se mais dois, de números 2º e 3º, com a seguinte redação:

"§ 1º - As edículas não estão sujeitas ao recuos mínimos dos referidos quadros, quando edificadas nos fundos do lote não sendo consideradas áreas ocupadas para os efeitos desta lei, assim como as projeções de beiral, abrigos de auto, saliências de até 0,30m, situados acima do pavimento térreo e coberturas destinada a abrigar aberturas externas da edificação.

§ 2º - Para os efeitos da presente lei, o pavimento térreo onde é obrigatória a existência de "pilotis", poderá ser utilizado somente como área de uso comum de lazer, recreação, portaria, caixa de escadas, sanitários, poços de elevadores, vestiários e despejo, não sendo considerada como área construída desde que as vedações externas sejam predominante de material transparente.

§ 3º - Para os fins exclusivos deste artigo, considera-se similares a "pilotis" qualquer tipo de sustentação das edificações que assegurem a predominância de espaços vazios sobre as mesmas."

**Art. 18** - Fica o art. 39, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, acrescido de um parágrafo de n.º 3º. com a seguinte redação:

" §3º - Executa-se as exigências do § 2º deste artigo as edificações existentes e aprovadas na vigência da legislação anterior."

**Art. 19** - Vetado Resol. N.º 06/25.08.76.

**Art. 20** - Os estacionamentos comercializados podem localizar-se em qualquer zona da área urbana, com exceção das zonas E e desde que seja a única atividade no local, e a edificação, se houver, seja de apenas 1 (um) pavimento, ocupando ou não a área total do lote.

**Art. 21** - Os lotes pertencentes a zona institucional pública B, e que comprovadamente não são de propriedade do poder público, devem obedecer o que a Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, prescreve quanto ao uso índices urbanísticos e demais restrições aplicáveis aos lotes do lado oposto do logradouro em que se situam.

**Art. 22** - Se a edificação existente é não conforme, mas sendo conforme o uso pretendido, será permitida a sua implantação pelo prazo de 8 (oito) anos, com a prorrogação por mais 2 (dois) anos, desde que requerida pelo interessado, a contar da data da publicação da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

### **VIDE LEI 5.410/78**

§ 1º - Não se aplica o disposto neste artigo quando o uso for estritamente residencial.

§ 2º - A edificação de uso estritamente residencial de até 2 (dois) pavimentos não conforme, poderá ser ampliada ou reformada regularmente, desde que o índice de ocupação da edificação principal esteja compreendido entre 25% e 50%, e que constitua uma unidade residencial completa, composta de no mínimo, um cômodo, uma cozinha e um compartimento sanitário, obedecidas as exigências contidas na Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

§ 3º - Os recuos prescritos na Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, aplica-se apenas as partes a serem ampliadas da edificação existente.

**Art. 23** - Na Planta de Usos do Solo n.º 4C, anexa à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, a área central Cc 15, prolongar-se-á pela Rua Coronel Fernando Prestes, cobrindo toda a área anteriormente designada por C12 - C15.

**Art. 24** - Nas zonas de comércio local C1 de qualquer densidade - com recuos mínimos de frente já existente de 4,00 m (quatro metros), esse será o recuo a ser observado em prédios comerciais ou mistos.

**Art. 25** - Quando houver planta aprovada anteriormente a publicação da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, para fim declarado comercial, embora de uso não conforme, será permitida a instalação de atividade comercial caracterizada como conforme para C1.

**Art. 26** - Fica mantido o gabarito máximo de 9 (nove) pavimentos nos edifícios a serem construídos em lotes lindeiros ao centro cívico.

**Art. 27** - Na zonas de comércio local C12 e C13 - será permitida a construção apenas de uma residência unifamiliar, isolada segundo os índices urbanísticos, recuos, dimensões e áreas mínimas dos lotes, da zona que se situa o prédio desde que o

projeto arquitetônico destinado a aprovação contém área comercial definida, de acordo com o disposto na Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

### **VIDE LEI 5.142/76**

**Parágrafo único** - Após a construção do prédio residencial será concedido "Habite-se Parcial", não podendo efeito ao alvará de construção para parte comercial restante.

**Art. 28** - O § 2º, do art. 55, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 2º - A tolerância de que se trata este artigo cessará após o prazo de 8 (oito) anos, prorrogável por 2 (dois) anos, a requerimento do interessado a contar da data da publicação, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, ou quando ocorrer mudança da atividade predominante da firma, de modo a agravar a não conformidade existente e, ainda, nos casos das letras "a" e "b", deste artigo, se a edificação não estiver totalmente concluída no prazo constante do alvará de construção.

**Art. 29** - O art. 60, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 60 - Nas edificações não conformes existentes na zona comercial central Cc e na zona de Atividades de Prestação de Serviços Comercial e Institucional P, tolerar-se-á a implantação dos usos permitidos nessa zona, pelo prazo de 8 (oito) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos, a requerimento do interessado, a contar da data da publicação da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976."

**Art. 30** - São acrescentados mais dois parágrafos, de n.ºs 4º e 5º, do art. 61, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, com a seguinte redação:

"§ 4º - No logradouro ou núcleo comercial definido neste artigo será permitido, além dos previstos, o uso da atividade de prestação de serviços comercial ou institucional.

§ 5º - Os logradouros e núcleos que anteriormente foram dispensados de recuo, embora não declarados explicitamente como logradouro comercial, serão considerados logradouros comerciais, dispensados os recuos, inclusive para uso misto."

**Art. 31** - Vetado Resol. N.º 06/25.08.76.

**Art. 32** - O recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros), de que trata os quadros 4B e 4C, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passará a ser de 4,00m (quatro metros), quando se tratar de edificação de até 2 (dois) pavimentos.

**Art. 33** - As atividades de prestação de serviços comerciais que, até a data da publicação desta lei, estejam irregulares, terão tolerado o seu funcionamento, desde que o interessado o solicite, mediante requerimento dentro do prazo 30 (trinta) dias, a contar da publicação desta.

**Parágrafo único** - Caso o uso não seja conforme, o uso tolerado será pelo prazo de 8 (oito) anos, prorrogável, a requerimento do interessado, por mais 2 (dois) anos.

**Art. 34** - Nas zonas delimitadas na planta como Cs, dividindo com a zona F, ficam vedadas instalações de oficinas mecânicas de qualquer natureza, inclusive de funilarias.

**Art. 35** - Em decorrência das alterações havidas por força desta lei, ficam autorizadas as correspondentes modificações, onde couber, por Decreto, nas Plantas de Usos do Solo Urbano, quadros e anexo que integram a Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

**Art. 36** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.