

# LEI Nº 5.410, DE 3 DE JANEIRO DE 1978

(Publ., "D. do Grande ABC", 11.01.78)

**REVOGADA P/ LEI 8.836/06**

VIDE LEI 5.592/79

**VIDE LEI 6.597/89**

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

**Art. 1º** - Nas Zonas A, F, G e H, demarcadas na "Planta de Uso do Solo Urbano" anexa à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, como exclusivamente, do tipo de densidade 2, é permitido construir, obedecidos os índices urbanísticos e as restrições fixadas para o tipo de densidade 3.

**§ 1º** - O disposto neste artigo não se aplica quando as zonas estiverem situadas no seguinte perímetro: Avenida Industrial até a divisa deste Município com o de São Caetano do Sul; divisa deste Município com o de São Caetano do Sul; Divisa deste Município com o de São Bernardo do Campo até a Avenida Pereira Barreto; Avenida Pereira Barreto até a Rua Ibiapava; Rua Ibiapava até o Largo do Paraíso; Rua Juquiá até a Rua Javaés; Rua Javaés até a Rua Visconde de Mauá; Rua Visconde de Mauá até a Rua Itararé; Rua Itararé até a Rua Carijós; Rua Carijós até a Rua Coronel Seabra; Rua Coronel Seabra até a Avenida Santos Dumont; Avenida Santos Dumont até a Avenida Marginal do Córrego Apiaí; Avenida Marginal do Córrego Apiaí até a Avenida Queirós dos Santos; Avenida Queirós dos Santos até a Rua Itambé; Rua Itambé até a Avenida Industrial.

**§ 2º** - Nas zonas residenciais "A", de densidade 2 e 4, situadas no 2º Subdistrito, é permitido construir, obedecidos os índices urbanísticos e as restrições fixadas para o tipo de densidade 3.

**Art. 2º** - É permitido, nas Zonas de densidade tipo 2 e 3, o desmembramento de terrenos em lotes, desde que estes obedeçam os índices mínimos de conforto fixados na Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, e testadas de 7,50m e 5,00m, respectivamente, para a zona de situação do imóvel.

**§ 1º** - Não será permitido o desmembramento que implique na desconformidade da edificação existente, em relação aos índices e demais restrições de utilização, ocupação e conforto, ressalvados as relativas a recuos que já não possam mais ser respeitados.

**§ 2º** - A averbação do desmembramento de que trata este artigo depende de certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Santo André.

**Art. 3º** - Fica dispensada a obrigatoriedade de manifestação do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CODESUR, nas hipóteses de que tratam os artigos 4º, 40 e 48, e § 2º do artigo 13, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

**Parágrafo único** - A competência para decidir os casos omissos de que tratam o artigo 4º e o § 2º do artigo 13, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, é do Prefeito Municipal de Santo André.

**Art. 4º** - As especificações contidas no quadro n.º 5, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, relativas a Estacionamento, não serão exigidas quando o uso se destinar ao Comércio Varejista Diário, ao Comércio Varejista Ocasional e à Atividade de Prestação de Serviço de natureza comercial e institucional.

**Art. 5º** - Para os efeitos dos índices urbanísticos e demais restrições da legislação em vigor, será considerada a largura média do lote de configuração irregular.

**Art. 6º** - O § 1º do artigo 55 da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, fica acrescido de uma alínea, com a seguinte redação:

"c - As edificações com uso definido, ainda que sem planta aprovada, mas já utilizadas, mediante licença."

**Art. 7º** - O § 2º do artigo 55 da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, em vigor com a redação dada pelo artigo 28 da Lei n.º 5.134, de 06 de agosto de 1976, passa a ter a seguinte redação:

"§ 2º - Não constando do projeto o uso específico da edificação, será ele fixado pelo Departamento de obras particulares."

**Art. 8º** - O artigo 56, da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, fica acrescido de dois parágrafos, 1º e 2º, passando a ter a seguinte redação:

"Art. 56 - As edificações de uso não-conforme, serão toleradas enquanto não agravado seu uso ou nocividade, permitidas as reformas e ampliações, respeitados os seguintes índices:

#### USO INDUSTRIAL

Ocupação: 50% (cinquenta por cento)

Utilização: 1,00 (um)

Recuos: frente - 5,00m (cinco metros)

laterais - 3,00m (três metros)

fundo - 5,00m (cinco metros)

Estacionamento: 1 vaga para cada 50m² de área construída ou fração.

#### USO COMERCIAL

Gabarito máximo: 2 pavimentos

Ocupação: 50% (cinquenta por cento)

Utilização: 1,00 (um)

Recuos: frente - 5,00m (cinco metros)

fundos - 5,00m (cinco metros)

**§ 1º** - Os índices relativos a recuos e a estacionamento, de que trata este artigo, dizem respeito a área de ampliação.

**§ 2º** - Para efeito de ampliação de edificação não conforme é vedada a utilização de lotes adquiridos após 16 de abril de 1976.

**Art. 9º** - O artigo 22 da Lei n.º 5.134, de 06 de agosto de 1976, revogados seus parágrafos, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 22 - 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.

**Art. 10** - Fica revogado o artigo 2º da Lei n.º 5.172, de 06 de dezembro de 1976.

**Art. 11** - É permitida, na Zona P5 demarcada na "Planta de Uso do Solo Urbano" anexa à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, a instalação de instituições recreacionais definidas no inciso III, do artigo 16, da referida lei, desde que obedecidos os índices urbanísticos, recuos e demais restrições prescritas.

**Art. 12** - Os prédios de apartamentos deverão ter garagem coletiva para automóveis, com uma vaga de estacionamento, no mínimo, para cada apartamento.

**Parágrafo único** - Cada vaga deve possuir uma área mínima de 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), da qual 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), no mínimo, destinar-se-ão a estacionamento, e o restante à circulação do automóvel.

**Art. 13** - É permitida a edificação de uma única unidade de uso exclusivamente residencial em lote de dimensões incompatíveis com as prescrições da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, nas Zonas A, F, G, Cl e Cs, obedecidos os seguintes índices e restrições urbanísticos:

I - Índice Máximo de Ocupação: 50% (cinquenta por cento);

II - Índice Máximo de Utilização: 1,00 (um);

III - Índice de Conforto: Área do lote;

IV - Número Máximo de Pavimentos: 2 (dois);

V - Recuos Mínimos:

Frente: 5,00m (cinco metros), nas Zonas Cl e Cs; 4,00m (quatro metros) nas Zonas A, F, G e H;

Fundos: 4,00m (quatro metros) em todas as Zonas;

Laterais:

Lote com frente superior a 10,00m (dez metros) em ambas:

1,00m (um metro) se não houver abertura;

1,50m (um metro e meio) nos demais casos;

Lote com frente igual ou inferior a 10,00m (dez metros), em uma só:

1,00m (um metro) se não houver abertura;

1,50m (um metro e meio) nos demais casos;

VI - Edícula: 1/3 (um terço) da edificação principal.

**§ 1º** - Se a edificação não atingir o índice de 50% (cinquenta por cento) de ocupação, respeitado o recuo de frente, permitir-se-á a diminuição do recuo dos fundos e laterais até que se atinja o referido índice.

**§ 2º** - Não é permitida a construção de edícula se o recuo dos fundos for inferior a 4,00m (quatro metros).

**Art. 14** - O inciso III do artigo 6º da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, fica acrescido de uma alínea; passando a vigorar, na sua íntegra, com a seguinte redação:

"III - ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO:

É aquela caracterizada predominantemente pelo fornecimento de mão-de-obra, conhecimentos gerais e/ou especializados, podendo ser:

de natureza comercial, tais como: imobiliária e administradora de bens imóveis, e escritórios de importação e exportação, agência de publicidade, escritório de transportadora, empresa limpadora, empresa de saneamento e higienização e estúdio fotográfico;

de natureza institucional, tais como: consultórios médicos e odontológicos, escritório de assessoria e consultoria, escritórios de arquitetura, engenharia e similares, estabelecimentos de crédito em geral, cartórios, casas de banho, fisioterapia, agência de emprego, escritórios comerciais e despachos;

de natureza industrial, tais como: oficinas mecânicas, oficinas de montagens industriais, tinturaria, lavanderia, tapeçaria, instalações de máquinas e equipamentos, funilaria, pintura em geral e tipografia;

de natureza artesanal e/ou doméstica, tais como: conserto de aparelhos eletrodomésticos, conserto de calçados, conserto de relógios e jóias, conserto de óculos, execução de chaves e carimbos, alfaiataria, barbearia, instituto de beleza, encadernação, engraxataria, costureira.

**Art. 15** - As atividades de prestação de serviço definidas na alínea "d", do III, do artigo 6º da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, poderão ser exercidas apenas nas Zonas CI, CS, Cc e P, demarcadas na "Planta de Uso do Solo Urbano" anexa à referida Lei.

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

**Art. 16** - O quadro n.º 05, constante da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passa a ser o anexo a esta lei.

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

**Art. 17** - Fica revogado o artigo 1º e seus parágrafos da Lei n.º 5.195, de 10 de janeiro de 1977, revigorado, em sua redação original, o § 10 do artigo 24º da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

**Art. 18** - É permitido edificar portaria, recepção e casa de força, na faixa de recuo de frente, em indústria, garagens de ônibus e depósitos, desde que a somatória das áreas ocupadas por tais edificações não exceda a 20% (vinte por cento) da área da faixa referida e 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de construção.

**Art. 19** - As garagens de ônibus e de veículos de transporte ficam sujeitas aos seguintes índices mínimos de urbanização e recuos:

I - Índice de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)

II - Índice de Utilização: 1,00 (um)

III - Recuo de Frente: 5,00m (cinco metros).

**Art. 20** - O artigo 4.º da Lei n.º 5.195, de 10 de janeiro de 1977, passa a ter a seguinte redação, revogado seu parágrafo único:

"Art. 4º - Os estabelecimentos de crédito, em geral, são considerados, para efeito de zoneamento, como de prestação de serviço de natureza institucional."

**Art. 21** - Salvo as de uso residencial, as demais edificações permitidas nas Zonas Cc, Cc I e Cc II, poderão ser feitas em lotes de dimensões consideradas incompatíveis pela Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, obedecidos os seguintes índices urbanísticos e restrições:

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

I - Índice de ocupação: 100% (cem por cento)

II - Índice de Utilização: 2,00 (dois)

III - Número Máximo de Pavimentos: 2 (dois).

**Art. 22** - É permitida reforma ou ampliação de imóvel de uso estritamente residencial de até 2 (dois) pavimentos, situado na Zona Cc II 5, com edificação principal utilizando índice de ocupação compreendido entre o mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o máximo de 50% (cinquenta por cento).

**§ 1º** - Para os efeitos deste artigo, considera-se prédio residencial o que constitui unidade composta de, no mínimo, um cômodo, cozinha e compartimento sanitário.

**§ 2º** - A reforma ou ampliação de que trata este artigo fica condicionada aos seguintes índices urbanísticos e restrições:

I - Índice Máximo de Ocupação: 50% (cinquenta por cento)

II - Índice Máximo de Utilização: 1,00 (um)

III - Índice de Conforto: Área do lote

IV - Número Máximo de Pavimentos: 2 (dois).

**Art. 23** - É permitida, desde que requerida, a construção de cobertura leve, em Posto de Serviço, para proteção de bombas de combustíveis de veículos automotores, sem sujeição aos índices urbanísticos, recuos e demais restrições determinadas pela Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

**Parágrafo único** - A firma que fornecer e instalar a cobertura a que se refere este artigo fica sujeita ao termo de responsabilidade técnica, obedecida a legislação pertinente.

**Art. 24** - O inciso IV do artigo 46 da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, passa a ter a seguinte redação:

"IV - Nas Zonas F, G e H, prevalecem os índices urbanísticos, recuos mínimos permitidos, dimensões e áreas mínimas dos lotes previstos para os usos residenciais das respectivas zonas, exceto para a parte relativa a uso industrial, que deverá observar recuo mínimo de 1,00m (um metro) ou, em havendo abertura, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas as laterais."

**Art. 25** - A Área central Cc-15 descrita na "Planta de Uso do Solo Urbano" n.º C, anexa à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, fica integrada também pela circunscrita no seguinte perímetro: Rua Uruguaiana, Rua Sargento Cid, Rua Carijós, Travessa Coríntians, Rua Manaus, Rua 7 de Setembro, Rua Coronel Seabra e Avenida Perimetral.

**Art. 26** - Em áreas remanescentes do alargamento da Rua Coronel Alfredo Fláquer, com dimensão considerada incompatível pela Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, é permitida edificação, obedecidos os seguintes índices urbanísticos:

I - Índice de Ocupação: 100% (cem por cento)

II - Índice de Utilização: 3,00 (três)

III - Número Máximo de Pavimentos: 3 (três).

**Parágrafo único** - a permissão de que trata este artigo é condicionada aos usos definidos na zona em que o lote se situa, vedada para o residencial.

**Art. 27** - Fica revogado o parágrafo único do artigo 29º, da Lei 5.042, de 31 de março de 1976, acrescido pelo artigo 15.º da Lei n.º 5.134, de 06 de agosto de 1976.

**Art. 28** - O índice de ocupação para instalação de concessionário de veículos automotores nas zonas residenciais de tolerância industrial, situadas nas adjacências da Avenida Pereira Barreto, é de 50% (cinquenta por cento), não se aplicando o disposto no item 12 do quadro n.º 01, anexo à Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976.

**Art. 29** - É permitida, nas edificações já existentes à data desta Lei, na Zona residencial de tolerância industrial F5, adjacente à Zona P5, a Atividade de Prestação de Serviço de natureza comercial, institucional e artesanal ou doméstica.

**Art. 30** - É permitida, nas edificações situadas na Avenida D. Pedro II e já existentes à data desta lei, a Atividade de Prestação de Serviços de natureza comercial e institucional.

**Art. 31** - Na Zona Cs2 existente, situada dentro da área delimitada pelas ruas: Carrel, Alcides Maia, Avenida São Bernardo, Córrego Guarará e Rua Teixeira de Melo, é permitido construir, obedecidos os índices urbanísticos e as restrições fixadas para o tipo de densidade 3.

**Art. 32** - Fica expressamente proibida a instalação de "boites", "dancings", "drive-in" e outros estabelecimentos congêneres em zonas estritamente residenciais.

**Parágrafo único** - É vedada a concessão ou renovação de licença especial para funcionamento após as 22:00 horas, de bares, lanchonetes, cantinas e outros estabelecimentos congêneres, que na data da publicação desta lei estejam instaladas ou venham a instalar-se nas zonas estritamente residenciais.

**Art. 33** - Na zona residencial do tipo de densidade 2 existente, situada dentro da área delimitada pelas vias: Avenida Pereira Barreto, Avenida Gilda, Rua Tuiuti, Rua Independência, Rua Dr. Eduardo Monteiro, Avenida Portugal, Travessa Portugal, Rua Caminho do Pilar, Avenida Ramiro Colleoni, é permitido construir, obedecidos os índices urbanísticos e as restrições fixadas para o uso residencial do tipo de densidade 4.

**Parágrafo único:** A Zona Especial E, a que se referia o artigo 6º da Lei n.º 5.195, de 10 de janeiro de 1977, fica incluída no perímetro de que trata este artigo, para todos os seus efeitos.

**Art. 34** - É permitida a construção de prédio para uso exclusivo de farmácia ou drogaria, bem como a instalação e funcionamento destas, em zona residencial.

**Parágrafo único** - No caso de encerramento das atividades dos estabelecimentos referidos neste artigo, fica vedada a utilização do prédio para qualquer outra finalidade comercial.

**Art. 35** - Na zona residencial de tolerância industrial F, G e H, em lotes cadastrados até a publicação da presente lei, com área superior a 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), permitir-se-á a instalação e construção de indústria até categoria III, observada a ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento).

**Art. 36** - O § 4º, do artigo 7º da Lei n.º 5.172, de 06 de dezembro de 1976, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 4º - Os lotes situados nas Zonas A, F, G e H, de tipo densidade 3, devidamente cadastrados até a data da publicação da Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, que possuam frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) e medida da frente aos fundos igual ou superior a 40,00m (quarenta metros), podem ser desmembrados em 2 (dois) lotes, um de frente e outro de fundo, desde que os lotes resultante tenham, individualmente, área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e que o corredor de acesso ao lote de fundo tenha largura não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)."

**Art. 37** - As edificações residenciais unifamiliares, de um ou dois pavimentos, quando situadas nas zonas de tipo de densidade 2 e 3, referidas na Lei n.º 5.042, de 31 de março de 1976, e em lotes com testada de, no mínimo, 5,00m (cinco metros), e, no máximo, 12,00m (doze metros), poderão ser feitas com dispensa de um dos recuos laterais, desde que o outro tenha, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 38** - Fica revogado o artigo 6º, da Lei n.º 5.195, de 10 de janeiro de 1977, e a Lei n.º 5.096, de 20 de abril de 1976.

**Art. 39** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ÍNDICES URBANÍSTICOS, RECUOS, ESTACIONAMENTOS, GABARITOS E DEMAIS RESTRIÇÕES PARA OS TIPOS DE USOS COMERCIAL E DE ATIVIDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMERCIAL, INSTITUCIONAL E ARTESANAL									
TIPOS DE ZONAS	GABARITO MÁXIMO	ÍNDICE MÁXIMO DE	ÁREA MÍNIMA DE TERRENO (m²)		FRENTE MÍNIMA (m)	RECUOS (m)			ESTACIONAMENTO (2)
	UTILIZAÇÃO	OCUPAÇÃO			FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAIS (m)		
CENTRAL (3)	Art. 34 6,0	2 primeiros pavimentos 100%	25,0	10,0					1 m² de estacionamento por 2 m² de área construída

			acima do 2º pavimento			4,0	4,5	1,5		
			50%							
SETORIAL (3)	Art. 34	4,0	2 primeiros pavimentos 100%	250	10,0					1 m² de estacionamento por 2 m² de área construída
			Acima do 2º pavimento 50%				4,0	4,5	1,5	
LOCAL	2 pavimentos	1,0	80%	250	10,0	5,0	5,0			
ATACADISTA	2 pavimentos	1,0	50%	300	10,0	10,0	5,0			2 m² de estacionamento por m² de área construída
PRESTAÇÃO DE SERVIÇO (1)	2 primeiros pavimentos	1,6	2 primeiros pavimentos 80%	250	10,0	5,0	4,0			
Demais pavimentos Quadra 4 E	demais pavimentos Quadra 4 E	demais pavimentos Quadra 4 E					300	12,0		QUADRA 4 E

- OBS.: 1) Índices urbanístico, recuos e demais restrições para a zona de Prestação de Serviços - P
- 2) Os estacionamentos podem situar-se em outros prédios, conforme Art. 39
- 3) Nas zonas Cc e Cs as edificações comerciais devem ser dotadas de marquise, conforme especificações do Código de Edificações, com largura igual a 2/3 do passeio
- 4) Os recuos não se aplicam ao uso comercial