



5416  
*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

Folha n.º 02 do proc.  
Nº 05416 de 2023  
(a).....

Ofício GP. Nº. 00619-2023

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:

*Justiça e Redação e de*  
*Finanças e Orçamento*  
28 / 11 / 2023

*[Assinatura]*  
PRESIDENTE

São Caetano do Sul, 1º de dezembro de 2023

Excelentíssimo Senhor,

Pelo presente, cumprimentamos Vossa Excelência, na oportunidade, encaminhamos anexa cópia do incluso Projeto de Lei que **ALTERA A LEI Nº 4.944, DE 27 DE OUTUBRO DE 2010, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Após análise detalhada da Lei Municipal nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, que dispõe sobre o zoneamento estratégico do Município de São Caetano do Sul, surge a necessidade de pontual alteração da referida lei, adequando-a às novas práticas de fomento no Município para a garantia de sua total eficácia e aproveitamento.

São estas, em síntese, as justificativas que devem ser consignadas na presente Mensagem, aguardando o pleno acolhimento por parte dos Ilustres Membros do Poder Legislativo, ao mesmo tempo em que solicitamos seja o presente Projeto, dada à relevância da matéria, apreciado em regime de urgência, nos termos do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Sendo o que nos cumpria, renovamos protestos de estima e real apreço.

Atenciosamente,

**JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR**

Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

**ECLERSON PIO MIELO**

Presidente da Câmara Municipal de São Caetano do Sul

Av. Goiás, 600 – Bairro Santo Antônio – São Caetano do Sul – SP



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

Processo nº 2120/1981 - 6

PROJETO DE LEI Nº. ...., DE.....DE.....DE 2023

**“ALTERA A LEI Nº 4.944, DE 27 DE OUTUBRO DE 2010, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR**, Prefeito do Município de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas nos termos do inciso XI, do art. 69, da Lei Orgânica do Município, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte **LEI**:

**Art. 1º** Fica alterado o art. 2º, da Lei Municipal nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Para fins de implementação da presente Lei de Zoneamento Estratégico, fica o território municipal subdividido em 17 (dezessete) Zonas, que são as seguintes:

(...)



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

- XIV - Z14 - Zona de Alta Densidade Residencial para Renovação Urbana;  
XV - Z15 - Zona Central Com Predominância de Mobilidade Urbana;  
XVI - ZUD: Zona de Uso Diversificado;  
XVII - ZUPI: Zona de Uso Predominantemente Industrial.  
(...)”(NR)

**Art. 2º** O inciso IV, do art. 6º, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º.....

(...)

IV - são permitidas edificações com fins exclusivamente comerciais e de serviços, cujas atividades constam nos Quadros 1, 2 e 3 (comércio varejista local, comércio eventual e serviço local) conforme o artigo 32 desta Lei, desde que atendam às seguintes condições:

- a) o respectivo lote possua frente para a Avenida Guido Aliberti, no trecho compreendido entre a Avenida Líbero Badaró e a Rua Justino Paixão, ficando dispensadas de recuos de fundos e laterais, devendo respeitar os recuos de 5,00m (cinco metros) de frente para a Avenida Guido Aliberti e 5,00m (cinco metros) para as vias secundárias nos lotes de esquina e nos raios de curvatura, inclusive para subsolos, não sendo permitida ligação com lotes que não possuam frente para a Avenida Guido Aliberti, devendo as mesmas ter gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias;
- b) o respectivo lote possua frente para a Estrada das Lágrimas, no trecho compreendido entre a Avenida Belo Horizonte e a Rua Justino Paixão, ficando dispensadas de recuos, não sendo permitida ligação com lotes que não possuam frente para a Estrada das Lágrimas, devendo as mesmas ter gabarito máximo de 1 (um) pavimento térreo, podendo ter subsolo;



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

(...)" (NR)

**Art. 3º** O inciso IV, do art. 21, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21. ....;

(...)

IV - o potencial construtivo na área do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica está definido no Anexo I (Planta) e no Anexo II (Tabela), desta Lei, observando que:

a) as atividades com fins comerciais, de serviços e industriais ficam subordinadas às autoridades competentes;

b) os novos edifícios inseridos na Z.10-02 poderão ter gabarito máximo de 80,00m (oitenta metros) contados a partir do nível do piso do pavimento térreo, desde que este não ultrapasse 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível da guia correspondente ao ponto médio da testada do lote, até o teto do andar mais elevado, prevalecendo esta altura máxima na Nota "d" do Anexo II (Tabela);

(...)" (NR)

**Art. 4º** Ficam acrescentados os incisos VIII e IX, ao art. 21, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, com a seguinte redação:

"Art. 21. ....;

(...)

VIII - todas as edificações, inclusive subsolo, deverão obedecer ao novo alinhamento estabelecido para o lado par da Rua Pandiá Calógeras, de forma que a mesma passe a ter largura de 14,00m (quatorze metros), medidos a partir do atual alinhamento ímpar da mesma via;

IX - todas as edificações, inclusive subsolo, deverão obedecer ao novo alinhamento estabelecido para o lado esquerdo (ímpar) da Rua



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Engenheiro Armando de Arruda Pereira, no trecho compreendido entre a Av. Fernando Simonsen e a Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho, de forma que a mesma passará a ter largura de 23,00m (vinte e três metros), medidos a partir do atual alinhamento direito (par) da mesma via".

**Art. 5º** Os incisos I, II, IV, V, VI e VIII, do art. 25, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 25. ....

(...)

I - cada terreno pode assim ser ocupado:

- a) são permitidos os seguintes usos: residencial, comercial ou misto;
- b) as atividades comerciais e de serviços permitidas são: o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2) e serviço local (Quadro 3), conforme Quadros constantes do artigo 32 da Lei 4.944, de 27 de outubro de 2010;

c) as atividades comerciais e de serviços estão subordinadas à aprovação prévia das Secretarias Municipais competentes e outros órgãos se necessário, sem prejuízo das demais exigências específicas;

II - são permitidos até 3 (três) subsolos, bem como até 2 (dois) pavimentos de garagem acima do nível do solo, sendo estes denominados sobressolos, devendo respeitar a altura máxima de 6,00m (seis metros) acima das vias públicas lindeiras;

(...)

IV - quando não houver sobressolo, o nível do pavimento térreo pode ser no máximo até 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima das vias lindeiras ao lote;

V - a Taxa de Ocupação dos edifícios é de 70% (setenta por cento) da área do terreno, exceto:



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

- a) dispensados de recuos os subsolos e sobressolos de garagem, sendo este limitado a 80% (oitenta por cento) da área do lote;
- b) uma guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual pode ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;
- VI - o Coeficiente de Aproveitamento Básico é de 4,5 (quatro vírgula cinco) vezes a área do terreno, não incluído subsolos, sobressolos de garagem e guarita conforme definidos no inciso V deste artigo;
- (...)
- VIII- os edifícios podem ter a altura máxima de 100m (cem metros), correspondente ao gabarito máximo de 33 (trinta e três) pavimentos, sendo permitidos recuos diferentes para cada um dos edifícios (...)" (NR)

**Art. 6º** O art. 25-A da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25-A. Na Zona de Alta Densidade Residencial para Renovação Urbana (Z14) ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

I - cada terreno poderá assim ser ocupado:

- a) são permitidos os seguintes usos: residencial, comercial ou misto;
- b) as atividades comerciais e de serviços permitidas são: o comércio varejista local (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2) e serviço local (Quadro 3), conforme Quadros constantes do artigo 32 da Lei 4.944, de 27 de outubro de 2010;
- c) as atividades comerciais e de serviços estão subordinadas à aprovação prévia das Secretarias Municipais competentes e outros órgãos se necessário, sem prejuízo das demais exigências específicas;
- II - são permitidos subsolos e sobressolos para garagem, da seguinte forma:



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

a) pode haver até 3 (três) pavimentos de garagem acima do nível do solo, denominados sobressolos, respeitando a altura máxima de 12,00m acima da via pública de frente, ou seja, acima do nível das guias da via pública de frente, devendo atender o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para as vias lindeiras;

b) os subsolos e os sobressolos, bem como uma guarita e afins com a área máxima de 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), não são computáveis para fins de Coeficiente de Aproveitamento."

III - quanto às vagas de estacionamento, deve ser respeitado, no mínimo, o seguinte:

a) nos edifícios para fins residenciais:

1 - quantidade mínima de vagas de estacionamento de veículos em relação às áreas privativas das unidades habitacionais: 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional com área acima de 100m<sup>2</sup> até a máxima de 180m<sup>2</sup>; 2 (duas) vagas para cada unidade com área acima de 180m<sup>2</sup>;

2 - cada vaga deve ser demarcada e identificada;

3 - pode ser aceito "conjunto" com vagas "presas" ou "encravadas", mesmo que pertencentes a unidades autônomas diferentes;

b) nos edifícios destinados a outros fins deve haver 1 (uma) vaga de estacionamento de veículos para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil construída, observando que:

1 - cada vaga deve ser demarcada e identificada;

2 - se houver vaga "presa" ou "encravada" deve ter permanência de manobrista no local;

c) cada vaga pode ter qualquer formato desde que nela possa ser inscrito um retângulo de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com altura livre mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

d) o acesso para a entrada e saída de veículos deve ter a largura mínima de 3,00m (três metros), sendo que quando o número de vagas de estacionamento ultrapassar a 30 (trinta) deverá possuir mais de 1



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

(um) acesso de veículos com largura mínima de 3,00m (três metros) para cada acesso, observando que:

- 1 - a autoridade competente pode fazer maiores exigências;
- 2 - as rampas para veículos devem ter declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- 3 - os acessos para a garagem de veículos devem ter trecho mínimo de 5,00m (cinco metros) em nível longitudinal, contados a partir do alinhamento da via pública;

IV - a Taxa de Ocupação dos edifícios é de 70% (setenta por cento) da área do terreno, exceto para:

- a) subsolos e sobressolos de garagem, os quais devem atender eventuais previsões de alargamento ou abertura de vias públicas;
- b) uma guarita e afins com a área máxima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), a qual pode ser edificada sobre o recuo frontal do pavimento térreo;

V - o Coeficiente de Aproveitamento Básico é de 4,5 (quatro vírgula cinco) vezes a área do terreno, não incluídos subsolos, sobressolos e guarita conforme definidos no inciso IV deste artigo, observando que:

- a) os subsolos e sobressolos são destinados, predominantemente, para vagas de garagem;
- b) os subsolos e sobressolos podem conter, ainda, os acessos de pedestres, compartimentos de uso comum de apoio ao uso da edificação, tais como vestiário, instalações sanitárias e depósitos;
- c) para efeito do Coeficiente de Aproveitamento, também não são computáveis: áreas de lazer em qualquer pavimento, áreas técnicas em qualquer pavimento, áreas de acesso de pedestres inclusive transfer;

VI - os recuos mínimos são os seguintes:

a) para os edifícios os recuos são:

- 1 - de frente do lote para a via principal .....5,00m;
- 2 - de fundos.....5,00m;
- 3 - lateral, ambos os lados, nos lotes de meio de quadra .....4,00m;
- 4 - lateral para via secundária, nos lotes de esquina .....5,00m;

*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

5 - entre edifícios com mais de 3 pavimentos no mesmo lote .....6,00m;  
b) sobre os recuos previstos na alínea "a" deste inciso não podem ser edificadas terraços, sacadas, floreiras, pergolado, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos, com exceção da guarita e complementos, estabelecida no inciso IV deste artigo;

c) nas demais edificações, desde que o respectivo piso do pavimento térreo fique a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente:

1 - para edificação residencial unifamiliar, com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, será exigido apenas recuo frontal de 5,00m (cinco metros); quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, poderá ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa de recuo na testada secundária, mantendo-se a obrigatoriedade de, ao menos, o recuo de 5,00m (cinco metros) para a testada principal ou entrada da edificação;

2 - para edificação com fins comerciais, de serviços, ou industriais, com gabarito máximo de 1 (um) pavimento mais o térreo, podendo ter subsolo e mezanino, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, são dispensados todos os recuos, ficando estabelecido que o mezanino pode ter a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão e respectiva dependência;

3 - para edificação de uso misto, tão somente de 1 (um) salão comercial e 1 (uma) residência, em pavimentos sobrepostos, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, desde que o pavimento térreo reserve vaga de garagem para a habitação, a qual deve ter acesso independente do comércio, são dispensados todos os recuos.



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

d) para fins de aprovação de projeto de construção deve ser respeitada, se houver, previsão de alargamento ou abertura de via pública determinado pelo poder público municipal;

e) os edifícios podem ter a altura máxima de 120,00m (cento e vinte metros), contados do nível médio das guias das vias públicas lindeiras até o teto do andar mais elevado;

VII - todos os imóveis devem possuir e manter Área Permeável no terreno de, no mínimo, 15% (quinze por cento) de sua área total, a ser mantida totalmente livre de pavimentação ou construção; quando não for possível atender na íntegra essa Área Permeável, admite-se a construção de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais, com a finalidade de reter e retardar o despejo de seu conteúdo no sistema público de águas pluviais tão logo este sistema apresenta condições de receber tal contribuição, cujo volume mínimo do reservatório é dimensionado pela seguinte fórmula:

$$Vr = (0,15.At - Ap) \times 0,06$$

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno".(NR)

**Art. 7º** Fica criado o art. 25-B, na Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, com a seguinte redação:

"Art. 25-B. Na Zona Central com Predominância de Mobilidade Urbana (Z15) ficam as edificações sujeitas, além das limitações impostas pela legislação edilícia, às exigências e restrições seguintes:

I - são permitidos edifícios de alto gabarito para fins residenciais, comerciais, de serviços, ou mistos, observando que:



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

a) os edifícios podem utilizar a totalidade do terreno para o pavimento térreo e primeiro pavimento, respeitado o limite de altura de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, desde que estes pavimentos sejam de uso exclusivamente para comércio ou serviços;

b) os edifícios que se enquadram na alínea "a" do presente Inciso I podem a Taxa de Ocupação máxima de 45% (quarenta e cinco por cento), exigida a partir do piso do segundo pavimento, bem como a partir de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente;

c) os edifícios que se enquadram na alínea "a" do presente Inciso I podem ter os seguintes recuos mínimos, exigidos a partir do piso do segundo pavimento, bem como a partir de 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente:

- 1 - de frente do lote para a via principal ..... 5,00m;
- 2 - de fundos ..... 5,00m;
- 3 - lateral, de ambos os lados, nos lotes de meio de quadra ..... 4,00m;
- 4 - lateral, para via secundária, nos lotes de esquina ..... 5,00m;
- 5 - entre edifícios com mais de 3 pavimentos no mesmo lote.....8,00m;

d) sobre os recuos da alínea "c" do presente Inciso I não podem ser edificadas terraços, sacadas, floreiras, pérgulas, elementos estruturais, ou quaisquer outros, sejam cobertos ou descobertos;

e) os edifícios que se enquadram na alínea "a" do presente Inciso I devem ter o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3,5 (três vírgula cinco) vezes a área do respectivo terreno, ficando estabelecido que a área computável para atendimento do Coeficiente de Aproveitamento não inclui pavimento térreo e primeiro pavimento quando estes são de uso exclusivamente comerciais, bem como subsolos para estacionamento de veículos;

f) os edifícios que se enquadram na alínea "a" do presente Inciso I podem ter a altura máxima, correspondente ao recuo frontal da edificação para a via principal somado ao dobro da largura da mesma



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

via, contada a partir do piso do segundo pavimento, desde que este não ultrapasse 8,00m acima do nível médio das guias da via de frente, observando que:

1 - com relação ao gabarito de altura, são permitidos pavimentos com plantas diferenciadas, desde que o teto ou cobertura do andar mais elevado fique inserido no gabarito de altura;

2 - não se permite cálculos escalonados, ou seja, a fórmula do gabarito de altura é aplicada uma única vez;

3 - o recuo a ser considerado é a menor distância da projeção do edifício até o alinhamento da via de frente;

g) tão somente para fins e efeitos do cálculo de gabarito de altura dos edifícios, são considerados os seguintes valores máximos:

1 - largura da via pública é considerada a medida máxima de 16,00m (dezesesseis metros);

2 - recuo de frente é considerado o máximo de 1,5 (um vírgula cinco) vezes a medida da respectiva testada frontal do lote;

h) quando projetados mais de 1 (um) edifício em um único condomínio, a altura máxima dos mesmos é limitada pela utilização do menor dos recuos destes edifícios para a via pública de frente;

II - fica admitido para esta Zona a utilização do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir estabelecido pela Lei Nº 4.946, de 27 de outubro de 2010, podendo ser utilizados, para fins de cálculo do Valor da Contrapartida, os mesmos índices e fatores da Zona do Principal Centro Comercial (Z-7), ressalvados os Valores Venais das respectivas vias públicas;

III - nos edifícios multifamiliares, ao menos 3% (três por cento) do número de unidades habitacionais devem atender todos os requisitos para Acessibilidade conforme a Norma Brasileira e legislação vigentes, sem prejuízo das demais exigências;

IV - é permitido o comércio varejista (Quadro 1), comércio eventual (Quadro 2), serviço local (Quadro 3), oficinas (Quadro 4) e atividades



## *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

complementares (Quadro 5), conforme Quadros constantes do artigo 32 desta Lei;

V - os imóveis ficam dispensados de vagas de estacionamento de veículos, exceto para edificação exclusivamente residencial unifamiliar, a qual deve ter, no mínimo, uma vaga de estacionamento de veículo;

VI - o subsolo pode servir de garagem para veículos, depósitos, sanitários e vestiários, sendo vedado o seu uso para habitação e para permanência de pessoas, inclusive para fins comerciais e serviços;

VII - situações não previstas no presente artigo devem atender, prioritariamente, as exigências e restrições estabelecidas para a Zona do Principal Centro Comercial (Z-7);

VIII - nas faixas de terreno em que houver previsão de alargamento de vias públicas, não são permitidas quaisquer construções, inclusive subsolos, rampas, guaritas, depósito ou similares;

IX - as dimensões mínimas de cada lote são as estabelecidas na Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, mínimo de 5,00m (cinco metros) de testada para a via pública, bem como a área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

X - todos os imóveis devem possuir e manter Área Permeável no terreno de, no mínimo, 15% (quinze por cento) de sua área total, a ser mantida totalmente livre de pavimentação ou construção; quando não for possível atender na íntegra essa Área Permeável, admite-se a construção de Reservatório de Retenção de Águas Pluviais, com a finalidade de reter e retardar o despejo de seu conteúdo no sistema público de águas pluviais tão logo este sistema apresenta condições de receber tal contribuição, cujo volume mínimo é dimensionado pela seguinte fórmula:

$$Vr = (0,15.At - Ap) \times 0,06$$

Onde:

Vr = Volume do Reservatório;



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

At = Área total do terreno;

Ap = Área Permeável a ser mantida no terreno.

§ 1º Para edificação exclusivamente residencial unifamiliar com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros) acima do nível médio das guias da via de frente, são dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, com exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento; quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, pode ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.

§ 2º Para edificação com fim exclusivamente de comércio ou serviços com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos mais o térreo, podendo ter subsolo, limitada sua altura em 10,00m (dez metros), contada do nível médio das guias da via de frente até o ponto mais alto de qualquer elemento da edificação (exceção tão somente para caixa d'água), são dispensados todos os recuos até o teto do 1º pavimento, desde que este teto não ultrapasse a altura de 8,00m (oito metros) contada do referido nível das guias, havendo exigência de recuo frontal de 5,00m (cinco metros) para o 2º pavimento ou para a parte da edificação que estiver acima do limite referido de 8,00m (oito metros); quando o terreno for de esquina ou possuir mais de uma via de frente, pode ser permitido, a critério da autoridade municipal, a diminuição ou dispensa desse recuo na testada secundária.

§ 3º É admitido substituir um dos pavimentos por um mezanino, desde que respeitado o gabarito de altura máxima permitida e que este mezanino tenha a área máxima de 1/3 (um terço) da área do respectivo salão, da respectiva dependência e do pavimento ao qual estiver atrelado o mezanino.



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º Para edificação de uso misto, tão somente de 1 (um) salão comercial e 1 (uma) residência, em pavimentos sobrepostos, limitada sua altura em 8,00m (oito metros) acima do nível médio das guias da via de frente, desde que o pavimento térreo reserve vaga de garagem para a habitação, a qual deve ter acesso independente do comércio, são dispensados todos os recuos.

§ 5º As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo devem ter Área Permeável ou Reservatório de Águas Pluviais, conforme estabelecido no inciso X deste artigo.

§ 6º As edificações referidas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo devem ter o piso do pavimento térreo a um nível máximo de 0,90m (noventa centímetros) acima do nível médio das guias da via de frente; essas mesmas edificações devem respeitar o Coeficiente de Aproveitamento de 2,3 (duas vírgula três) vezes a área do terreno, excluída a área de subsolo”.

**Art. 8º** O art. 33, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33. A Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica (Z1) é constituída de 4 (quatro) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

**Z1-A:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua São Paulo com Rua Major Carlo Del Prete. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Major Carlo Del Prete com Av. Goiás), ponto 3 (Av. Goiás com divisa Oeste da propriedade do I.N.S.S.), ponto 4 (divisa Oeste da propriedade do I.N.S.S. com fundos dos imóveis ímpares da Rua Pedro José Lorenzini), ponto 5 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Pedro José



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

Lorenzini com Av. Senador Roberto Simonsen), ponto 6 (Av. Senador Roberto Simonsen com Rua Pedro José Lorenzini e Av. Goiás), ponto 7 (Av. Goiás com Rua Manoel Coelho), ponto 8 (Rua Manoel Coelho com Rua Jayme da Costa Patrão), ponto 9 (Rua Jayme da Costa Patrão com Rua Rio Grande do Sul), ponto 10 (Rua Rio Grande do Sul com Rua São Paulo). Do ponto 10, segue pela Rua São Paulo até o ponto 1.

(...)

**Z1-D:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua São Carlos com Av. Goiás. Do ponto 1 segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Goiás com Córrego do Moinho), ponto 3 (Córrego do Moinho com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 4 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Córrego Utinga), ponto 5 (Córrego Utinga com Rua Flórida), ponto 6 (Rua Flórida com Rua Votorantim), ponto 7 (Rua Votorantim com Rua Nazaret), ponto 8 (Rua Nazaret com Av. Presidente Kennedy), ponto 9 (Av. Presidente Kennedy com Rua Piratininga), ponto 10 (Rua Piratininga com Rua Benjamin Constant), ponto 11 (Rua Benjamin Constant com Rua São Paulo), ponto 12 (Rua São Paulo com Av. Presidente Kennedy), ponto 13 (Av. Presidente Kennedy com Al. São Caetano), ponto 14 (Al. São Caetano com Rua São Carlos). Do ponto 14, segue pela Rua São Carlos até o ponto 1”.

Parágrafo único. O segmento “Z9-J” contido na “Z1-D” encontra-se descrito no artigo 41, desta Lei.

(...)” (NR)

**Art. 9º** O art. 35, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 35. ....



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

**Z3:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Goiás com Rua São Carlos. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua São Carlos com Al. São Caetano), ponto 3 (Al. São Caetano com Av. Presidente Kennedy), ponto 4 (Av. Presidente Kennedy com Av. Lemos Monteiro), ponto 5 (Av. Lemos Monteiro com Av. Vital Brasil Filho), ponto 6 (Av. Vital Brasil Filho com Rua Ingá), ponto 7 (Rua Ingá com Rua Guia Lopes), ponto 8 (Rua Guia Lopes com Rua Coronel Camisão), ponto 9 (Rua Coronel Camisão com Rua Cavour), ponto 10 (Rua Cavour com Rua Francesco de Martini), ponto 11 (Rua Francesco de Martini com divisa de Zona Cadastral), ponto 12 (divisa de Zona Cadastral com Av. Paraíso), ponto 13 (Av. Paraíso com Rua São Pedro), ponto 14 (Rua São Pedro com Rua Bom Pastor), ponto 15 (Rua Bom Pastor com Rua do Rosário), ponto 16 (Rua do Rosário com Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano), ponto 17 (Rua Cavalheiro Ernesto Giuliano com Rua Paschoale Cavana), ponto 18 (Rua Paschoale Cavana com Rua Bom Pastor), ponto 19 (Rua Bom Pastor com Rua Paulista), ponto 20 (Rua Paulista com Av. Paraíso), ponto 21 (Av. Paraíso com Rua Coelho Netto), ponto 22 (Rua Coelho Netto com Rua Coronel Camisão), ponto 23 (Rua Coronel Camisão com Rua Oswaldo Cruz), ponto 24 (Rua Oswaldo Cruz com Rua Teodoro Sampaio), ponto 25 (Rua Teodoro Sampaio com Rua Amazonas), ponto 26 (Rua Amazonas com Rua Nestor Moreira), ponto 27 (Rua Nestor Moreira com Rua Espírito Santo), ponto 28 (Rua Espírito Santo com fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera), ponto 29 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera com Av. Fernando Simonsen), ponto 30 (Av. Fernando Simonsen com Rua Anhanguera), ponto 31 (Rua Anhanguera com fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio), ponto 32 (fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio com divisa leste da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 33 (divisa Leste da propriedade da P.M.S.C.S. com Rua Teodoro Sampaio), ponto 34 (Rua Teodoro Sampaio com Rua Engº Armando de Arruda Pereira), ponto 35 (Rua Engº Armando de



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

Arruda Pereira com Rua Casemiro de Abreu), ponto 36 (Rua Casemiro de Abreu com Av. Senador Roberto Simonsen), ponto 37 (Av. Senador Roberto Simonsen com Rua São Paulo), ponto 38 (Rua São Paulo com Rua Rio Grande do Sul), ponto 39 (Rua Rio Grande do Sul com fundos da propriedade da PMSCS onde se localiza a Câmara Municipal), ponto 40 (fundos da propriedade da PMSCS onde se localiza a Câmara Municipal com Rua Goitacazes), ponto 41 (Rua Goitacazes com Av. Goiás), ponto 42 (Av. Goiás com Rua Oswaldo Cruz), ponto 43 (Rua Oswaldo Cruz com Rua Marechal Deodoro), ponto 44 (Rua Marechal Deodoro com Rua São Caetano), ponto 45 (Rua São Caetano com Av. Goiás. Do ponto 45, segue pela Av. Goiás até o ponto 1.

Parágrafo único. Os segmentos "Z9-D", "Z9-I" e "Z9-L" contidos na "Z3" encontram-se descritos no artigo 41, desta Lei". **(NR)**

**Art. 10.** O art. 38, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 38. A Zona de Expansão Demográfica (Z6) é constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitação seguintes:

**Z6:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Rio Branco com Rua Vinte e Oito de Julho). Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Vinte e Oito de Julho com Rua Mariano Pamplona), ponto 3 (Rua Mariano Pamplona com Rua Ceará), ponto 4 (Rua Ceará com Rua Fausto Luiz Pina), ponto 5 (Rua Fausto Luiz Pina com Rua Vinte e Oito de Julho), ponto 6 (Rua Vinte e Oito de Julho com Av. Conde Francisco Matarazzo), ponto 7 (Av. Conde Francisco Matarazzo com Rua Heloísa Pamplona), ponto 8 (Rua Heloísa Pamplona com Rua Municipal), ponto 9 (Rua Municipal com Av. Dr. Ramos de Azevedo), ponto 10 (Av. Dr. Ramos de Azevedo com Viaduto Independência), ponto 11 (Viaduto Independência com Faixa de terreno de propriedade



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 12 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Av. Conde Francisco Matarazzo), ponto 13 (Av. Conde Francisco Matarazzo com Rua Perrella), ponto 14 (Rua Perrella com Rua Rio Branco). Do ponto 14, segue pela Rua Rio Branco até o ponto 1". **(NR)**

**Art. 11.** O art. 39, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 39. A Zona do Principal Centro Comercial (Z7) é constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitação seguintes:

**Z7:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Amazonas com Rua João Pessoa. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua João Pessoa com Av. Dr. Augusto de Toledo), ponto 3 (Av. Dr. Augusto de Toledo com a Av. Goiás), ponto 4 (Av. Goiás com Rua Manoel Coelho), ponto 5 (Rua Manoel Coelho com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 6 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Rua Amazonas). Do ponto 6, segue pela Rua Amazonas até o ponto 1". **(NR)**

**Art. 12.** O art. 40, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40 A Zona de Predominâncias Industrial e Comercial (Z8) é constituída de 6 (seis) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

(...)

**Z8-C:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Galeria do Rio dos Meninos com Av. do Estado. Do ponto 1 segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. do Estado com Rua Pedro Alexandrino), ponto 3 (Rua Pedro Alexandrino

*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

com Rua Deputado Emílio Carlos), ponto 4 (Rua Deputado Emílio Carlos com Rua Ceará), ponto 5 (Rua Ceará com Rua Mariano Pamplona), ponto 6 (Rua Mariano Pamplona com Rua Maximiliano Lorenzini), ponto 7 (prolongamento da Rua Maximiliano Lorenzini com Complexo Viário Prefeito Luiz Olinto Tortorello), ponto 8 (Viaduto Prefeito Luiz Olinto Tortorello com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 9 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Galeria do Rio dos Meninos). Do ponto 9, segue pela Galeria do Rio dos Meninos até o ponto 1.

**Z8-D:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Major Carlo Del Prete com a Av. Goiás. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Goiás com Av. Guido Aliberti), ponto 3 (Av. Guido Aliberti com Rua Alagoas), ponto 4 (Rua Alagoas com Rua Senador Vergueiro), ponto 5 (Rua Senador Vergueiro com divisa Sul da propriedade da Eletropaulo), ponto 6 (divisa Sul da propriedade da Eletropaulo com Av. Guido Aliberti), ponto 7 (Av. Guido Aliberti com a Av. Conselheiro Antonio Prado), ponto 8 (Av. Conselheiro Antônio Prado com Rua Pernambuco), ponto 9 (Rua Pernambuco com Rua Profª Maria Macedo), ponto 10 (Rua Profª Maria Macedo com Rua Major Carlo Del Prete). Do ponto 10, segue pela Rua Major Carlo Del Prete até o ponto 1.

**Z8-E:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua São Paulo com a Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com a Av. Goiás), ponto 3 (Av. Goiás com Rua Major Carlo Del Prete), ponto 4 (Rua Major Carlo Del Prete com Rua São Paulo), ponto 5 (Rua São Paulo com Av. Senador Roberto Simonsen), ponto 6 (Av. Senador Roberto Simonsen com Rua Casemiro de Abreu), ponto 7 (Rua Casemiro de Abreu com Rua Major Carlo Del Prete), ponto 8 (Rua Major Carlo Del Prete com fundos dos imóveis pares da Rua Mato Grosso), ponto 9 (divisa Sul da propriedade da PMSCS com



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

divisa Leste da propriedade da PMSCS), ponto 10 (divisa Leste da propriedade da PMSCS com Rua São Paulo). Do ponto 10, segue pela Rua São Paulo até o ponto 1.

**Z8-F:**

Inicia-se no ponto 1, situado no início da Estrada das Lágrimas com a Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com Rua Barão de Mauá), ponto 3 (Rua Barão de Mauá com divisa de Zona Cadastral), ponto 4 (divisa de Zona Cadastral com Faixa de propriedade da Enel), ponto 5 (Faixa de propriedade da Enel e Rua Eng°. Armando de Arruda Pereira com Rua Senador Flaquer), ponto 6 (Rua Senador Flaquer com Rua Eduardo Prado), ponto 7 (Rua Eduardo Prado com Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho), ponto 8 (Rua Luiz Cláudio Capovilla Filho com Rua Eng°. Armando de Arruda Pereira), ponto 9 (Rua Eng°. Armando de Arruda Pereira com Estrada das Lágrimas). Do ponto 9, segue pela Estrada das Lágrimas até o ponto 1.

Parágrafo Único. O segmento "Z13", contido na "Z8-E" encontra-se descrito no artigo 45, desta Lei". **(NR)**

**Art. 13.** O art. 41, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 41. As Zonas Institucionais (Z9) são constituídas de 26 (vinte e seis) segmentos, com as descrições e delimitações seguintes:

(...)

**Z9-C:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Av. Conselheiro Antonio Prado com o Rio dos Meninos. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rio dos Meninos com faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 3 (faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com dívida Norte da propriedade da PMSCS),



# *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

ponto 4 (divisa Norte da propriedade da PMSCS, passando pela divisa Sul da Praça Comendador Ermelino Matarazo, com divisa Leste da propriedade da PMSCS), ponto 5 (divisa Leste da propriedade da PMSCS com faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 6 (faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal com Av. Conselheiro Antônio Prado). Do ponto 6, segue pela Av. Conselheiro Antônio Prado até o ponto 1.

(...)

#### **Z9-N:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Eduardo Prado com Av. Fernando Simonsen. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Fernando Simonsen com fundos dos imóveis pares da Rua Duvílio José Quágli), ponto 3 (fundos dos imóveis pares da Rua Duvílio José Quágli com fundos dos imóveis ímpares da Rua Bom Pastor), ponto 4 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Bom Pastor com fundos dos imóveis pares da Rua Bartira), ponto 5 (fundos dos imóveis pares da Rua Bartira com Rua Adonel de Souza Maciel), ponto 6 (Rua Adonel de Souza Maciel com fundos dos imóveis ímpares da Rua Thomé Teixeira Vilela), ponto 7 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Thomé Teixeira Vilela com Rua Ulysses Tornincasa), ponto 8 (Rua Ulysses Tornincasa com fundos dos imóveis ímpares da Rua Senador Fláquer), ponto 9 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Senador Fláquer com Rua Eduardo Prado), Do ponto 9, segue pela Rua Eduardo Prado até o ponto 1.

(...)

#### **Z9-P:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Espírito Santo com Av. Fernando Simonsen). Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Fernando Simonsen com Rua Engº Armando de Arruda Pereira), ponto 3 (Rua Engº Armando de Arruda Pereira com Rua Teodoro Sampaio), ponto 4 (Rua Teodoro Sampaio com divisa Leste da propriedade da P.M.S.C.S.), ponto 5 (divisa Leste da propriedade da P.M.S.C.S. com



## *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio), ponto 6 (fundos dos imóveis pares da Rua Teodoro Sampaio com Rua Anhanguera), ponto 7 (Rua Anhanguera com Av. Fernando Simonsen), ponto 8 (Av. Fernando Simonsen com fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera), ponto 9 (fundos dos imóveis ímpares da Rua Anhanguera com Rua Espírito Santo). Do ponto 9, segue pela Rua Espírito Santo até o ponto 1.

(...)" (NR)

**Art. 14.** O art. 42, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 42 A Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica (Z10) é constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitação seguintes:

**Z10:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Barão de Mauá com Av. Guido Aliberti. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Guido Aliberti com Rua São Paulo), ponto 3 (Rua São Paulo com divisa Oeste da propriedade da PMSCS), ponto 4 (divisa Oeste da propriedade da PMSCS com divisa Sul da mesma propriedade, seguindo pela mesma divisa Sul da propriedade da PMSCS e pelos fundos dos imóveis pares da Rua Mato Grosso), ponto 5 (fundos dos imóveis pares da Rua Mato Grosso com Rua Major Carlo Del Prete), ponto 6 (Rua Major Carlo Del Prete com Rua Casemiro de Abreu), ponto 7 (Rua Casemiro de Abreu com Rua Engº Armando de Arruda Pereira), ponto 8 (Rua Engº Armando de Arruda Pereira com Av. Fernando Simonsen), ponto 9 (Av. Senador Fernando Simonsen com Rua Eduardo Prado), ponto 10 (Rua Eduardo Prado com Rua Senador Flaquer), ponto 11 (Rua Senador Flaquer com Rua Engº Armando de Arruda Pereira e Faixa de propriedade da Enel), ponto 12 (Faixa de propriedade da Enel com Rua José de França Dias e Faixa de propriedade da Enel), ponto 13 (Faixa



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

de propriedade da Enel com Rua Barros), ponto 14 (Rua Barros com Rua Padre Manoel da Nóbrega e Faixa de propriedade da Enel), ponto 15 (Faixa de propriedade da Enel com divisa de Zona Cadastral), ponto 16 (divisa de Zona Cadastral com Rua Barão de Mauá). Do ponto 16, segue pela Rua Barão de Mauá até o ponto 1". **(NR)**

**Art. 15.** O art. 45-A, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 45-A. A Zona de Alta Densidade Residencial para Renovação Urbana (Z14) é constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitação seguintes:

**Z14:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Vinte e Oito de Julho com Rua Rio Branco. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Rua Rio Branco com Faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 3 (Faixa de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com divisa Leste da propriedade da PMSCS), ponto 4 (divisa Leste da propriedade da PMSCS com divisa Norte da propriedade da PMSCS), ponto 5 (divisa Norte da propriedade da PMSCS, passando pela divisa Sul da Praça Comendador Ermelino Matarazzo, até a divisa da propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 6 (divisa da propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Viaduto Luiz Olinto Tortorello), ponto 7 (Complexo Viário Luiz Olinto Tortorello com o prolongamento da Rua Maximiliano Lorenzini), ponto 8 (Rua Maximiliano Lorenzini com Rua Mariano Pamplona), ponto 9 (Praça Comendador Ermelino Matarazzo com Rua Vinte e Oito de Julho). Do ponto 9, segue pela Rua Vinte e Oito de Julho até o ponto 1." **(NR)**

**Art. 16.** Fica criado o art. 45-B, na Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, com a seguinte redação:



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO  
GABINETE DO PREFEITO

“Art. 45-B A Zona Central Com Predominância de Mobilidade Urbana (Z15) é constituída de 1 (um) segmento, com a descrição e delimitação seguintes:

**Z15:**

Inicia-se no ponto 1, situado na Rua Manoel Coelho com Av. Goiás. Do ponto 1, segue sucessivamente ao ponto 2 (Av. Goiás com Rua Major Carlo Del Prete), ponto 3 (Rua Major Carlo Del Prete com Rua Professora Maria Macedo), ponto 4 (Rua Professora Maria Macedo com Rua Pernambuco), ponto 5 (Rua Pernambuco com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 6 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Rua Rio Branco), ponto 7 (Rua Rio Branco com Rua Perrella), ponto 8 (Rua Perrella com Av. Conde Francisco Matarazzo), ponto 9 (Av. Conde Francisco Matarazzo com Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A.), ponto 10 (Faixa de terreno de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. com Rua Manoel Coelho). Do ponto 10, segue pela Rua Manoel Coelho até o ponto 1”.

**Art. 17.** Os Anexos I e III, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, passam a vigorar conforme Anexos I e II, desta Lei, respectivamente.

**Art. 18.** Fica revogado o item 5, da alínea “a”, do inciso VII, do art. 25, da Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010.

**Art. 19.** As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta da dotação orçamentária própria, suplementada, se necessário.

**Art. 20.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação,



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, .....de.....de 2023,  
147º da fundação da cidade e 76º de sua emancipação Político-Administrativa.

**JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR**

Prefeito Municipal



*Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

(ANEXO I - DA LEI DE ZONEAMENTO ESTRATÉGICO)

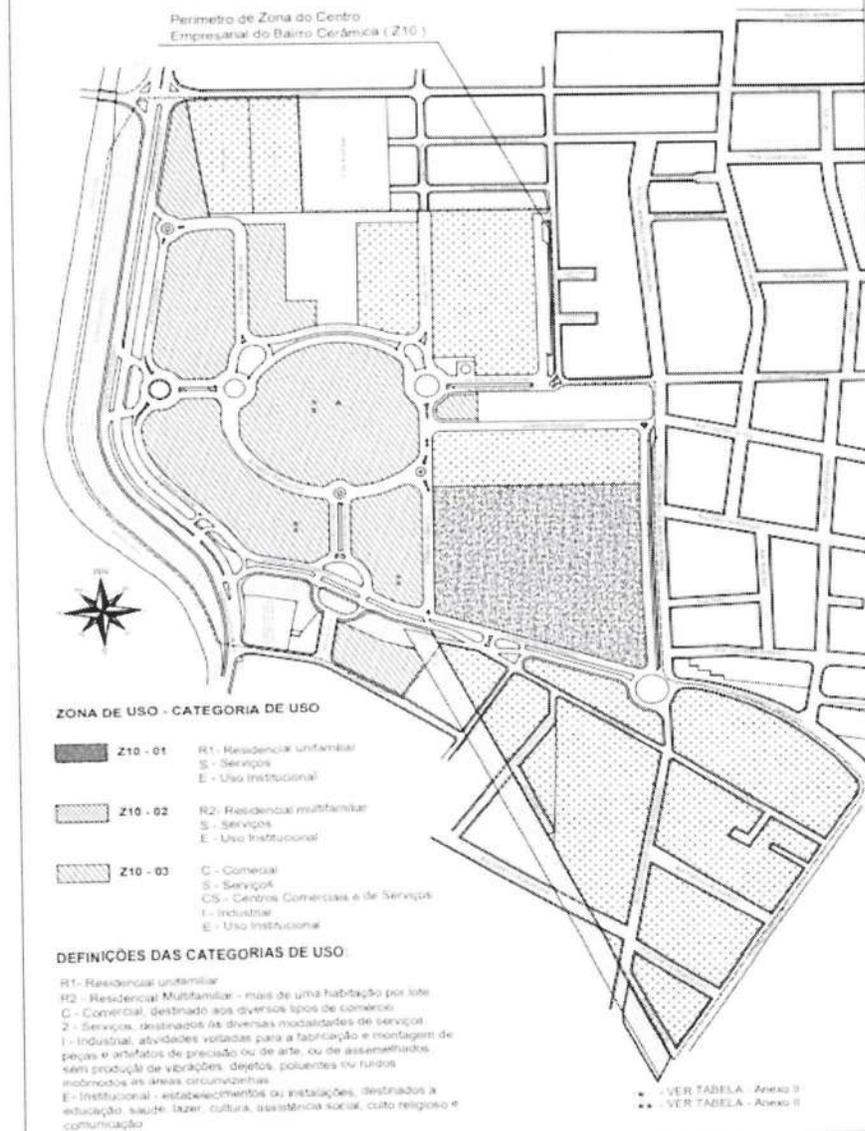
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL

Estado de São Paulo

COMISSÃO ESPACIAL DE ACESSORIA À PARODIVAÇÃO DE PROJETOS - COESA



**Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica - Z10**  
**Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo - ANEXO I - Planta**







CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO CAETANO DO SUL**

ASSESSORIA  
TÉCNICO-LEGISLATIVA

32

**PROC. Nº 5416/2023**

**AUTOR: PREFEITURA MUNICIPAL**

**ASS.: PROJETO DE LEI QUE "ALTERA A LEI Nº 4.944, DE 27 DE OUTUBRO DE 2010, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

**PARECER Nº 404, DA TERCEIRA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2023-2024, DA DÉCIMA-OITAVA LEGISLATURA, DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO.**

Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo tendo por finalidade alterar a Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, que dispõe sobre o zoneamento estratégico do município de São Caetano do Sul e dá outras providências.

A seguir, a propositura foi encaminhada a esta COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, para ser examinada nos aspectos legais, constitucionais e jurídicos, conforme dispõe o artigo 38 e parágrafos do Regimento Interno desta Casa.

Da mensagem que acompanha o projeto de lei em tela, é possível extrair que: *"Após análise detalhada da Lei Municipal nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, que dispõe sobre o zoneamento estratégico do Município de São Caetano do Sul, surge a necessidade de pontual alteração da referida lei, adequando-a às novas práticas de fomento no Município para a garantia de sua total eficácia e aproveitamento"*.



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO CAETANO DO SUL**

ASSESSORIA  
TÉCNICO-LEGISLATIVA

34

**PROC. Nº 5416/2023**

Pelo exame da matéria em questão, inexistindo qualquer óbice de natureza inconstitucional, sua regular tramitação é de rigor.

Diante do exposto, é, portanto, **FAVORÁVEL** esta manifestação pela aprovação do Projeto de Lei.

São Caetano do Sul, 12 de dezembro de 2023.

Ver. Ródnei Cláudio Alexandre  
**Presidente**

Ver. Ródnei Cláudio Alexandre  
**Relator**

**Membros:**

Ver. Thaiane Spinello

Ver. Caio Martins Salgado

Ver. Fábio Soares de Oliveira

Ver. Ubiratan Ribeiro Figueiredo

Aprovado na reunião extraordinária de 12.12.2023



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO CAETANO DO SUL**

ASSESSORIA  
TÉCNICO-LEGISLATIVA

35  
/

## CERTIDÃO

CERTIFICO, para os devidos fins, que o vereador Ubiratan Ribeiro Figueiredo manifestou a impossibilidade de comparecimento pessoal na Câmara Municipal de São Caetano do Sul para assinatura do Parecer da comissão de Justiça e Redação. Desta feita, está de acordo com o **Parecer Favorável** do Relator Ródnei Cláudio Alexandre ao Projeto de Lei nº 5416/2023 de autoria do Poder Executivo. Nada mais a certificar.

  
Daniela Ferreira de Aguiar  
ATL – Assessoria Técnico-Legislativa



## *Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul*

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 2120/81 – IV Vol.

### LEI Nº 4.944 DE 27 DE OUTUBRO DE 2010

#### “DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL”.

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR, Prefeito Municipal de São Caetano do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 69, inciso XI, da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I DIVISÕES DAS MACROZONAS E DAS ZONAS**

Artigo 1º - O Município de São Caetano do Sul regido pelo Plano Diretor Estratégico, conforme a Lei nº 4.438, de 09 de setembro de 2006 e alterações posteriores, está classificado em 7 (sete) Macrozonas, assim denominadas:

- I - MZ-RA: Macrozona de Alta Densidade;
- II - MZ-RB: Macrozona de Baixa Densidade;
- III - MZ-RC: Macrozona de Média e Alta Densidade;
- IV - MZ-CP: Macrozona do Centro Principal;
- V - MZ-CS: Macrozona de Comércio e Serviços;
- VI - MZ-PI: Macrozona Industrial;
- VII - MZ-PT: Macrozona do Pólo Tecnológico.

Artigo 2º - Para fins de implementação da presente Lei de Zoneamento Estratégico, fica o território municipal subdividido em 15 (quinze) Zonas, que são as seguintes:

- I - Z1: Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica;
- II - Z2: Zona Estritamente Residencial de Baixa Densidade Demográfica;
- III - Z3: Zona de Predominância Residencial de Média/Baixa Densidade Demográfica;
- IV - Z4: Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade Demográfica;
- V - Z5: Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica;
- VI - Z6: Zona de Expansão Demográfica;
- VII - Z7: Zona do Principal Centro Comercial;
- VIII - Z8: Zona de Predominâncias Industrial e Comercial;
- IX - Z9: Zonas Institucionais;
- X - Z10: Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica;
- XI - Z11: Zona de Predominância Residencial de Média/Alta Densidade Demográfica;
- XII - Z12: Zona Especial de Verticalização;
- XIII - Z13: Zona Mista para Desenvolvimento Sócio-Econômico de Interesse Público;
- XIV - ZUD: Zona de Uso Diversificado;
- XV - ZUPI: Zona de Uso Predominantemente Industrial.



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO CAETANO DO SUL**

ASSESSORIA  
TÉCNICO-LEGISLATIVA

30

**PROC. Nº 5416/2023**

**AUTOR: PREFEITURA MUNICIPAL**

**ASS.: PROJETO DE LEI QUE "ALTERA A LEI Nº 4.944, DE 27 DE OUTUBRO DE 2010, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

**PARECER Nº 137, DA TERCEIRA SESSÃO LEGISLATIVA DE 2023-2024, DA DÉCIMA-OITAVA LEGISLATURA, DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.**

Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo tendo por finalidade alterar a Lei nº 4.944, de 27 de outubro de 2010, que dispõe sobre o zoneamento estratégico do município de São Caetano do Sul e dá outras providências.

A seguir no processo de tramitação, foi encaminhado à Comissão de Justiça e Redação que, no seu parecer, concluiu não haver óbice de ordem constitucional, legal ou jurídica que impeça sua posterior aprovação, sendo, portanto, favorável o mesmo.

Prosseguindo, conforme os ditames estatuídos no artigo 39, incisos e parágrafos, da Resolução nº 797 (Regimento Interno), cabe, agora, a esta Comissão de Finanças e Orçamento examinar a presente matéria.

Ao analisarmos o presente projeto de lei, constatamos que a propositura encontra-se em conformidade com os dispositivos constituídos, não havendo óbices, portanto, quanto à parte financeiro/orçamentária.



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SÃO CAETANO DO SUL**

ASSESSORIA  
TÉCNICO-LEGISLATIVA

39

**PROC. Nº 5416/2023**

Ante o exposto, nosso parecer é, portanto,  
FAVORÁVEL ao projeto de lei ora sob exame.

É o parecer.

São Caetano do Sul, 13 de dezembro de 2023.

Ver. Marcos Sérgio G. Fontes  
**Presidente**

Ver. Marcos Sérgio G. Fontes  
**Relator**

**Membros:**

Ver. Cícero Alves Moreira

Ver. Gilberto Costa Marques

*Bruna Chamas Biondi*  
Ver. Bruna Chamas Biondi  
*controladora do parecer*

Aprovado na reunião extraordinária de 13.12.2023



CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO CAETANO DO SUL

**Ofício à Comissão de Finanças e Orçamento**

São Caetano do Sul, 13 de dezembro de 2023.

Assunto: **Voto apartado ao parecer do processo 5416/2023.**

Venho por meio deste solicitar meu voto apartado ao processo 5416/2023 que **“ALTERA A LEI Nº 4.944, DE 27 DE OUTUBRO DE 2010, QUE DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”** discutido na Comissão Permanente de Finanças e Orçamento no dia 13 de dezembro de 2023, realizada de maneira remota às 08 horas.

O voto apartado ao projeto se justifica a partir de alguns motivos:

O primeiro é decorrente a forma em que Poder Executivo e base do governo na Câmara Municipal atuam ao não garantir tempo para análise correta e coerente dentro de um pacote de projetos robustos que necessitam responsabilidade para aprovação ou rejeição.

Foi feito pedido de vistas para que a equipe de gabinete obtivesse tempo suficiente antes de votar a matéria na comissão. O pedido foi negado por unanimidade pelos membros presentes na comissão.

Para tomada de decisão tão importante, causa no mínimo um estranhamento com a atual gestão e a base do governo na Câmara, frente a assuntos tão relevantes, cerceando os espaços de discussões em todas as camadas para aprovação atropelada de um Projeto do Executivo de 29 páginas.

*Bruna Chamas Biondi*

**Bruna Chamas Biondi**

**Mandato Coletivo das Mulheres por + Direitos**  
**Vereadora**