



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ**

AUTÓGRAFO Nº 56, DE 2021

A Câmara Municipal, em sessão realizada no dia 22 de junho, e em cumprimento ao disposto no artigo 8º da Lei Orgânica do Município de Santo André, aprovou o

PROJETO DE LEI Nº 6/2021

Processo Administrativo nº 47.140/2018.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES CLANDESTINAS E IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CONSIDERANDO A NECESSIDADE DA SUSPENSÃO DA ANÁLISE DOS PROCESSOS BASEADOS NA LEI Nº 9.809, DE 31 DE MARÇO DE 2016, E A NECESSIDADE DE FINALIZAR OS PROCESSOS EM ANDAMENTO E DAR VALIDADE AOS DOCUMENTOS JÁ EMITIDOS PARA A REFERIDA LEI;

CONSIDERANDO A NECESSIDADE DE REVISAR OS PROCEDIMENTOS APLICADOS JUNTO AO CORPO TÉCNICO DO DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO – DCURB E DO DEPARTAMENTO DE CONTROLE URBANO DE OBRAS DE INTERESSE SOCIAL – DCOIS PARA FINS DE ANÁLISE DOS PROCESSOS QUE TRATAM DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES ATRAVÉS DE LEIS DE ANISTIA E INSTRUÇÕES NORMATIVAS;

A Câmara Municipal de Santo André decreta:

Art. 1º Poderão ser regularizadas as edificações, localizadas exclusivamente na macrozona urbana, construídas clandestinamente ou em desacordo com o projeto aprovado, ficando garantida a continuidade das análises dos processos protocolados até a data de 28 de junho de 2019, nos termos das Leis nº 9.809, de 31 de março de 2016 e nº 10.282, de 14 de janeiro de 2020 e que não tenham sido indeferidos à época pelos motivos elencados no art. 3º desta lei.

§ 1º Para fins de regularização, das hipóteses previstas no *caput* deste artigo, deverão ser atendidas as disposições constantes na presente lei.

§ 2º Para os efeitos desta lei considera-se construída a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas e cobertura executada até a data de 31 de dezembro de 2020.





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ**

§ 3º Para fins de comprovação de área coberta até 31 de dezembro de 2020, somente será aceita prova documental inequívoca da existência da obra na data prevista no § 2º deste artigo.

Art. 2º São passíveis de regularização as edificações que:

I - não possuam projeto aprovado;

II - foram executadas em desacordo com o projeto aprovado;

III - foram construídas ou ampliadas em desacordo com as normas vigentes referentes ao zoneamento e ao Código de Obras e Edificações de Santo André - COESA;

IV - estejam localizadas em loteamento regularizado e cadastrado para fins fiscais.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as edificações que estejam:

I - localizadas em áreas públicas ou que avancem sobre imóveis de terceiros, salvo as edificações com projeções frontais limitadas a 0,40m (quarenta centímetros) sobre o passeio público, localizadas acima do pavimento térreo e que não prejudiquem a circulação de pedestre, devendo manter altura de passagem mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e distância mínima de um raio de 0,90m (noventa centímetros) de postes, árvores, redes elétricas e demais equipamentos urbanos;

II - situadas em áreas consideradas tecnicamente de risco;

III - localizadas sob faixas de linha de transmissão de energia de alta tensão, sobre faixas de oleodutos, gasoduto e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV - em áreas ambientalmente protegidas, exceto se houver legislação estadual ou federal que estabeleça o contrário;

V - em loteamentos clandestinos ou irregulares;

VI - em área de preservação permanente, salvo as edificações que obtiverem o licenciamento ambiental ou anuência do órgão ambiental municipal ou estadual, com exceção daqueles oriundos de nascentes e cursos d'água canalizados;

VII - em faixa não edificante, faixas de manutenção e similares, salvo as edificações que obtiverem anuência do órgão competente;

VIII - em desacordo com o disposto no art. 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a partir do ato da vistoria fiscal inicial ou caso haja reclamação de lindeiros, com exceção de decorrido o prazo previsto no art. 1.302 do mesmo diploma legal;

IX - obras que tiverem rebaixamento de guias para fins de acesso de autos, em faixas de segurança e acessos a Pessoas com Mobilidade Reduzida - PMR.





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ**

§ 1º Para fins do disposto no inciso II deste artigo, consideram-se áreas tecnicamente de risco:

I - a quadra 72 do setor fiscal 04 estando os licenciamentos temporariamente suspensos;

II - a quadra 73 do setor fiscal 04 havendo a necessidade de apresentação de laudo técnico ou geológico com a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, atestando a estabilidade da edificação e também as condições geológicas do solo, o qual deverá ser apresentado para a regularização.

§ 2º Para efeito do inciso VIII deste artigo a regularização, nos termos desta lei, independe de anuência dos confrontantes, desde que comprovada a existência da edificação há mais de um ano e um dia.

Art. 4º O pedido de regularização será analisado pelo Departamento de Controle Urbano, da Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego, através de processo eletrônico, devendo ser instruído com os documentos, devidamente digitalizados em arquivo PDF, a saber:

I - requerimento padrão, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou por seu procurador ou interessado que comprove o vínculo com o imóvel;

II - cópia de um dos documentos comprobatórios da propriedade do imóvel: matrícula, escritura, contrato de compra e venda ou qualquer outro título que comprove a aquisição do imóvel e, em caso de falecimento ou incapacidade do titular, comprovação de vínculo familiar com o proprietário, devendo a área do imóvel constante no título de propriedade ser a mesma do carnê do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU do imóvel;

III - procuração, com firma reconhecida, caso o proprietário ou interessado seja representado por terceiros;

IV - Projeto, cujas peças gráficas e hachuras contemplem todas as edificações existentes no lote e estejam nos moldes do Decreto nº 14.587, de 05 de dezembro de 2000, sendo aceitos planta baixa compartimentada ou croquis, devendo também ser representado o passeio na frente do lote, com os devidos equipamentos públicos, caso existam, tais como árvores, postes, faixas de segurança ou demais equipamentos públicos;

V - cópia da guia quitada do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente à atividade técnica específica de Projeto da Edificação e Execução de Obra e, caso o responsável técnico não seja o projetista ou executor da obra, este deverá recolher RRT/ART equivalente a "As Built" da edificação e apresentar Laudo Técnico, acompanhado da correspondente RRT/ART;

VI - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLBC para a emissão da Certidão de Regularização;

VII - Licenciamento ou Autorização Ambiental, quando for o caso;





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

VIII - Certidão de Hidrômetros Individualizados ou cópia das contas de consumo de água individualizadas, para os casos de imóveis em condição de condomínio, com exceção às unidades consideradas existentes, anteriores à entrada em vigor da Lei nº 8.967, de 03 de dezembro de 2007;

IX - Alvará de Equipamento Mecânico, quando for o caso;

X - Para construções edificadas em áreas atingidas pelo Plano do Sistema Viário do Município de Santo André - PASV, aprovado pelo Decreto nº 17.204, de 10 de julho de 2019, deverá ser apresentado termo de compromisso ou ciência de que a área regularizada não será indenizada no caso de desapropriação.

Parágrafo único. Os pedidos de regularização que serão analisados pelo Departamento de Controle Urbano de Obras de Interesse Social – DCOIS terão processos com tramitação física, devendo o requerimento ser protocolado na Praça de Atendimento, acompanhado dos documentos impressos descritos nos incisos I a X deste artigo, devendo o projeto, a que se refere o inciso IV, ser apresentado em 03 (três) vias.

Art. 5º Para efeito do inciso VII do art. 4º, desta lei, não será exigido o licenciamento ambiental devido ao uso, quer seja municipal ou estadual, exceto para postos de venda de combustíveis, hospitais e cemitérios, para os quais será exigida a Licença de Instalação da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB na emissão do Certificado de Regularização.

§ 1º Para a emissão da Declaração de Regularização, nos casos tipificados no *caput* deste artigo, poderá ser aceita a Licença Ambiental Prévia.

§ 2º No caso de regularização em lote atingido por Área de Preservação Permanente - APP de curso d'água aberto será exigida Autorização Ambiental do Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA ou órgão que o substitua.

Art. 6º A regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente em sua totalidade no lote, conforme título de propriedade apresentado no processo de regularização, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações.

Art. 7º As edificações que apresentarem título de domínio do imóvel com área territorial menor do que a área cadastrada pelo Município serão regularizadas, independentemente de obterem a certidão de desdobro, desde que ambos os lotes possuam área igual ou maior que 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5,00m (cinco metros), confrontando com logradouro público oficializado, com exceção dos lotes de interesse social previstos por lei.

Art. 8º As edificações que apresentarem qualquer título de domínio do imóvel com área territorial diferente da área real, obterá seu Certificado de Regularização sem promover a retificação do título de domínio, desde que esta diferença não ultrapasse a 10% (dez por cento) da metragem quadrada do terreno e suas medidas.

Art. 9º Quando se tratar de lote com mais de um proprietário ou de condomínio onde não exista a figura do Representante Legal, deverá constar no processo a autorização de todos os





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

proprietários através de Documento de Anuência, Autorização ou Procuração, todos para os devidos fins desta lei.

Parágrafo único. Caso o lote conte com Representante Legal do condomínio, síndico ou equivalente, este deverá assinar toda a documentação do processo e apresentar as atas das assembleias onde conste a nomeação do síndico e da que autorizou a regularização proposta.

Art. 10. Fica garantida a emissão do Alvará de Desdobro para as edificações que obtiverem o Certificado de Regularização, respeitadas as dimensões mínimas dos terrenos, bem como os recuos mínimos das aberturas para a divisa proposta, conforme definido em legislação específica, independentemente de seus confrontantes possuírem a edificação regularizada, devendo seus proprietários solicitar o desdobro em procedimento próprio.

Art. 11. Será permitida a regularização das edificações construídas sobre faixa não edificante ou de manutenção cadastradas pelo Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA, ou empresa responsável, desde que o órgão dê anuência e o proprietário apresente Termo de Compromisso referente à permissão para manutenção das redes sanitária e de drenagem.

Art. 12. Será expedido Certificado de Regularização da edificação no deferimento do processo administrativo, desde que a mesma se encontre concluída e em condições de uso.

Art. 13. Será expedida Declaração de Regularização para obras não concluídas e que não tenham condições de uso, desde que atendido ao disposto no art. 1º, desta lei.

§ 1º A obra deverá estar concluída no prazo de 12 (doze) meses, a contar da emissão da declaração, quando o interessado deverá solicitar o Certificado de Regularização, sob pena de indeferimento do processo por abandono.

§ 2º Para a emissão da Declaração de Regularização poderá ser dispensada a apresentação dos documentos de que tratam os incisos VI, VII e VIII do art. 4º desta lei, devendo ser apresentados oportunamente, quando do pedido do Certificado de Regularização.

§ 3º O imóvel somente poderá ser ocupado e utilizado após a emissão da Certidão de Regularização, com exceção das hipóteses previstas no art. 23 e § 1º do art. 24, desta lei, em que poderá ser emitida a Declaração de Regularização, com a obra concluída, devendo ser apresentados os documentos de que tratam os incisos VI e VII do art. 4º, deste diploma legal.

Art. 14. A expedição do Certificado de Regularização ou da Declaração de Regularização não será vinculada ao pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, quando devido, podendo a Prefeitura Municipal realizar a tributação a qualquer tempo.

Art. 15. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento em procedimento próprio, com a apresentação da documentação pertinente, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 16. Não poderá haver alteração da edificação durante o processo de aprovação da regularização sob pena de indeferimento, salvo para obras com a finalidade de sanar riscos construtivos, desde que não altere a área total da edificação anteriormente apresentada.





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

§ 1º No caso de obras necessárias para sanar riscos construtivos, deverá ser apresentado o laudo técnico do risco patológico, acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, para execução da mesma e relatório da intervenção a ser feita para sanar o risco declarado.

§ 2º Fica permitida a continuidade da obra que não conflite com as disposições do *caput* deste artigo e que não desconfigure o disposto no § 2º do art. 1º desta lei.

Art. 17. Para a calçada em desacordo com a legislação será exigida a apresentação de Termo de Compromisso referente ao Plano de Ajuste de Calçadas.

Art. 18. A edificação que for objeto de solicitação de regularização através de processo administrativo e não obtiver o Certificado de Regularização poderá, por requerimento, solicitar o benefício da presente lei em processo eletrônico ou processo físico para o caso do DCUOIS, ficando garantido o direito de atualizar toda a edificação existente no imóvel, sem prejuízo do valor recolhido anteriormente, desde que esteja cumprindo o que está previsto no art. 1º, *caput*.

Art. 19. O processo administrativo de regularização que for indeferido nos termos do art. 3º desta lei deverá ser objeto de ação fiscal visando a sua adequação.

Art. 20. O processo de regularização será indeferido automaticamente caso o comunicado não seja atendido em 30 (trinta) dias.

§ 1º O processo poderá ser encaminhado ao Departamento de Tributos, na Secretaria de Gestão Financeira, para lançamento fiscal da edificação.

§ 2º A ação fiscal tramitará em expediente próprio.

§ 3º Será inserida na dívida ativa do lote, os emolumentos ou taxas devidas ao processo de regularização, independente de sua conclusão, após esgotadas as alternativas para o recolhimento.

Art. 21. O processo eletrônico indeferido ou processo físico arquivado nos termos do art. 20 desta lei, poderá ser clonado e reenviado para análise uma vez, em até 12 (doze) meses a contar da data do indeferimento ou arquivamento, desde que a edificação não sofra quaisquer modificações em relação à vistoria inicial.

Parágrafo único. Caso não haja manifestação dentro deste período, a obra será considerada como irregular e o processo será encerrado em definitivo.

Art. 22. Poderá ser efetuada a regularização *ex-offício* da edificação executada em desacordo com o projeto aprovado, bem como a embargada e a protocolada através de leis anteriores que tratam da regularização de edificações em desacordo com o projeto aprovado, irregulares ou clandestinas, desde que apresentem dados suficientes no respectivo processo e atendam ao § 2º do art. 1º desta lei.





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

§ 1º A regularização *ex-officio* de que trata o *caput*, deste artigo, será estendida ao lote com processo de embargo de obra que não foi objeto de regularização *ex-officio*, nos termos da Lei nº 9.249, de 15 de julho de 2010.

§ 2º As edificações irregulares ou clandestinas localizadas em loteamentos aprovados nas Zonas Especiais de Interesse Social poderão ser regularizadas *ex-officio* desde que, na entrada em vigor da presente lei, estejam cobertas, com condições de segurança e habitabilidade.

§ 3º Para construções com projeto aprovado e irregularidades apontadas pela fiscalização com data anterior a 30 de novembro de 2019, que desvirtue a construção, mas que não altere a área construída e nem a tipologia constante na aprovação original, a irregularidade poderá ser tolerada *ex-officio*, mediante a cobrança de outorga onerosa pela área irregular e protocolo de processo eletrônico de regularização.

Art. 23. Para efeito do cálculo de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, nos parâmetros do art. 122 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, alterado pelo art. 81 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, será considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico, na seguinte conformidade:

I - Uso residencial nas tipologias multifamiliar de pequeno porte e vila = 1,34;

II - Uso residencial na tipologia multifamiliar vertical = 2,50 (zona de qualificação urbana e recuperação urbana) e 3,00 (zona de reestruturação urbana);

III - Uso misto e não residencial = 1,50.

§ 1º Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo, os processos que tiveram sua outorga deferida.

§ 2º Para fins de cálculo de outorga, de que trata o *caput* deste artigo, será considerada toda a área construída computável, nos parâmetros da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, sendo efetuado o cálculo sobre o excedente do Coeficiente de Aproveitamento – CA Básico.

§ 3º Os pedidos de regularização analisados nos termos da Lei n.º 9.809, de 31 de março de 2016, e desde que as obras não tenham tido nenhum tipo de alteração, para o cálculo da outorga onerosa, prevalecerão os índices utilizados para os processos anteriormente deferidos, sendo:

I - zona de qualificação urbana = 2,5;

II - zona de reestruturação urbana = 3,00.

Art. 24. Para aprovação de projeto de regularização, será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e, após executadas as eventuais mitigações exigidas pelo EIV, será emitido o Certificado de Regularização, conforme previsto na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS, à época do processo original.

§ 1º Poderá ser emitida a Declaração de Regularização para conclusão das medidas mitigadoras, conforme prazo consignado no relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, desde que apresentados todos os documentos previstos no art. 4º desta lei.





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

§ 2º No caso previsto no §1º deste artigo, para edificações concluídas, poderá o empreendimento ser objeto do Alvará de Funcionamento Provisório, conforme legislação específica.

§ 3º Para os processos que estavam sendo analisados pela Lei nº 9.809, de 31 de março de 2016, não se aplica cobrança de EIV tipo1.

Art. 25. Para o pedido de regularização de obras, nos termos da presente lei, não será exigida permeabilidade de solo, salvo quando resultante de mitigação prevista no art. 5º desta lei e no art. 5º da Lei nº 8.767, de 21 de outubro de 2005.

Art. 26. Será exigida a execução de caixa de absorção ou de retenção de águas pluviais apenas para atendimento da Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007.

Parágrafo único. A exigência será dispensada quando devidamente comprovada a anterioridade da impermeabilização em relação à entrada em vigor da Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007.

Art. 27. A regularização de edificação existente na faixa de 40,00m (quarenta metros), no entorno da ZEIA “A”, da Praça Assunção e da Praça Almeida Junior, deverá observar o disposto no art. 70A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, acrescido pelo art. 47 da Lei nº 9.394, de 05 de janeiro de 2012.

§ 1º Considera-se máximo de 02 (dois) pavimentos a partir do nível mais baixo do alinhamento, excluindo os pavimentos destinados exclusivamente aos estacionamentos, quando totalmente enterrados ou aflorados em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento do terreno.

§ 2º Para efeitos dos mesmos dispositivos de que trata o *caput* deste artigo, a altura de 9,00m (nove metros) será contada a partir do ponto que o pavimento mais baixo aflorar o perfil do terreno, até a laje de cobertura da construção.

§ 3º Não será computado no número de pavimentos o acesso à cobertura, limitado ao corpo da escada de acesso ao pavimento.

Art. 28. Na tipologia Multifamiliar, com exceção da Vertical, será exigida apresentação de área comum, mesmo que descoberta, indicada na planta e no quadro de áreas.

Art. 29. A acessibilidade à edificação, do passeio à atividade principal, deverá estar conforme as Normas Técnicas Oficiais vigentes, exceto para as tipologias unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte.

Art. 30. Caso a vistoria fiscal inicial da regularização indicar uso que não corresponda ao apresentado em projeto, a análise do projeto terá continuidade levando-se em consideração o uso vistoriado.

Parágrafo único. A regularização ou fiscalização das atividades será objeto de expediente específico.





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

Art. 31. Os emolumentos, para a edificação a ser regularizada, ficam fixados na seguinte conformidade:

- I - Residencial Unifamiliar até 50m²: 50,00 FMP;
- II - Residencial Unifamiliar acima de 50m²: 3,00 FMP/m²;
- III - Multifamiliar: 5,00 FMP/m²;
- IV - Não residencial e de uso misto: 7,00 FMP/m²;
- V - Não residencial institucional: 5,00 FMP/m².

Parágrafo único. Para fins do cálculo de emolumentos será considerada a área total construída que não possua certificado de conclusão ou existente lançado, independente de ter sido aprovada anteriormente.

Art. 32. A edificação com área igual ou inferior a 50m² (cinquenta metros quadrados) ficará isenta da cobrança do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, bem como dos emolumentos previstos nesta lei, desde que considerada como único imóvel do solicitante no Município de Santo André.

Art. 33. Os benefícios desta lei poderão ser solicitados dentro do período máximo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 34. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Santo André, 16 de agosto de 2021, 468º ano da fundação da cidade.

PEDRO LUIZ MATTOS CANHASSI BOTARO

Presidente

Proc. CM nº 2105/2021
LSM/IGS.

