



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ**

AUTÓGRAFO Nº 60, DE 2025

A Câmara Municipal, na 38ª Sessão Ordinária, realizada no dia 24 de junho, e em cumprimento ao disposto no artigo 8º da Lei Orgânica do Município de Santo André, aprovou o

PROJETO DE LEI Nº 16/2025

Processo Administrativo nº 7.546/2025.

**INSTITUI O PROGRAMA OBRA FÁCIL, NO
ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SANTO
ANDRÉ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Santo André decreta:

**CAPÍTULO I
DO PROGRAMA OBRA FÁCIL**

Art. 1º Fica instituído o Programa Obra Fácil que visa agilizar e desburocratizar os processos de licenciamento edilício, objetivando o alcance de melhores parâmetros de sustentabilidade na construção civil, no âmbito do Município de Santo André.

Art. 2º São diretrizes do Programa Obra Fácil:

I - a priorização de procedimentos ágeis e digitais de aprovação de projetos;

II - a análise técnica pautada no cumprimento dos parâmetros urbanísticos decorrentes da aplicação do Plano Diretor e da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município;

III - o incentivo à adoção de práticas construtivas mais sustentáveis, evitando o consumo desnecessário de materiais em unidades que já possuem outra destinação;

IV - a simplificação do processo de aprovação de edificações de menor porte, reduzindo custos aos proprietários;

V - o estabelecimento de procedimento específico para o licenciamento de atividades de baixo risco.

**CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES REGULARMENTE EXISTENTES**

Art. 3º As edificações e as atividades regularmente existentes e cadastradas junto à Prefeitura de Santo André serão consideradas prioritárias quando da aprovação de novos projetos ou atividades, no intuito de viabilizar o melhor aproveitamento das construções, minimizando custos e descarte de resíduos.



Art. 4º Para fins de aprovação de ampliações de edificações ou reformas, em observância ao disposto no inciso II, do parágrafo único, do art. 105, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, será considerada regularmente existente a edificação que seja cadastrada pela Prefeitura de Santo André ou que possua Certificado de Conclusão ou averbação em matrícula emitido até 30 de setembro de 2025, devendo ser observadas as alterações previstas nesta lei.

Art. 5º As atividades regularmente existentes e lançadas em edificações cadastradas pela Prefeitura de Santo André até 30 de setembro de 2025 poderão obter alvará de licenciamento de atividade, devendo observar o regramento de segurança contra incêndio e acessibilidade e o art. 21 da Lei nº 8.065, de 13 de 07 de 2000, com a redação dada pelo art. 11 desta lei.

Art. 6º A edificação com projeto aprovado e Certificado de Conclusão ou Habite-se emitido para o uso não residencial, bem como aquela que possua no endereço da edificação atividade cadastrada junto à Municipalidade anterior à entrada em vigor da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu a hierarquização viária, poderá reutilizar a edificação para os usos anteriormente licenciados e cadastrados, mesmo que de natureza não conforme com a legislação atual, independente da continuidade ininterrupta da atividade.

Parágrafo único. A critério do Poder Público Municipal, mediante decisão fundamentada pela área técnica competente, a atividade não conforme deverá mitigar os índices de incomodidade da atividade, previstos no Anexo 3.1- Quadro 1 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016 - LUOPS.

CAPÍTULO III DAS APROVAÇÕES SIMPLIFICADAS

Art. 7º O prazo para emissão do despacho decisório para concessão de alvarás e certificados de conclusão será de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do pedido, com exceção das atividades de caráter essencial em que o prazo para o despacho decisório será de 15 (quinze) dias.

§ 1º Compreendem as atividades de caráter essencial, de que trata o *caput* deste artigo, aquelas que atendem às necessidades básicas da comunidade, como templos religiosos, serviços médicos, hospitalares e congêneres, atividades de distribuição e comercialização de produtos de saúde, higiene, alimentos e bebidas, incluindo farmácias, supermercados e hortifrutis.

§ 2º A efetivação do protocolo do pedido, para fins de contagem de tempo, somente se dará após a comprovação do pagamento das respectivas taxas e emolumentos.

§ 3º Aplica-se, suplementarmente ao disposto neste artigo, o regramento fixado pelo art. 59 da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

Art. 8º Fica admitida a aprovação de projetos residenciais ou não residenciais em lotes de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por croqui, visando fomentar e



simplificar a aprovação de empreendimentos de baixa complexidade construtiva, observado o disposto no art. 444 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. A partir de formulário próprio e responsabilidade técnica atestada, os projetos previstos no *caput* deste artigo poderão ser aprovados de maneira automática.

Art. 9º Fica admitida a apresentação de modelos distintos de unidades ou de “andares tipo” para o licenciamento de construções verticais do tipo multifamiliar vertical, multifamiliar de pequeno porte, habitação de interesse social, habitação de mercado popular, vila e não residencial vertical.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo não dispensa a apresentação completa do projeto com as respectivas plantas, cortes e elevações.

§ 2º Fica admitida a apresentação de plantas com compartimentação apenas das áreas molhadas, dentre as quais cozinha, banheiros e lavanderia, bem como das áreas comuns e garagens, respeitado o regramento previsto nos arts. 175 a 186 da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

§ 3º O disposto no § 2º deste artigo não exime o empreendedor de apresentar e executar as compartimentações de balanços, sacadas e similares, quando não houver incidência de outorga onerosa do direito de construir, conforme disposto em lei.

§ 4º Quando da solicitação do Certificado de Conclusão, o interessado poderá apresentar a junção de uma ou mais unidades entre si, desde que não haja alterações nas áreas comuns horizontais e verticais previamente aprovadas.

§ 5º A emissão do Certificado de Conclusão da Obra fica condicionado a apresentação do projeto de “*as built*” constando a quantidade de unidades executadas e listagem que associe modelo de projeto e planta utilizados à sua respectiva unidade.

Art. 10. Será aceita a dispensa da colocação de pisos, revestimentos, pia e peças sanitárias em unidades residenciais já comercializadas ou em unidades não residenciais de quaisquer naturezas, para fins de obtenção do Certificado de Conclusão da Obra, visando a sustentabilidade e a minimização dos impactos da indústria da construção civil.

§ 1º Em unidades residenciais, a dispensa de que trata o *caput* deste artigo será concedida apenas para as unidades já comercializadas, mediante a apresentação de Termo de Compromisso assinado pelo compromissário comprador e o incorporador, acompanhado da documentação, comprobatória da comercialização e da ciência da necessidade do cumprimento das normas técnicas específicas previamente à habitação.

§ 2º Em unidades não residenciais, a dispensa de que trata o *caput* será aceita mediante apresentação de Termo de Compromisso do proprietário assumindo a responsabilidade de execução dos acabamentos antes da efetiva utilização.





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

§ 3º A dispensa prevista no *caput* deste artigo é condicionada à completa execução da infraestrutura correspondente antes da emissão do Certificado de Conclusão, incluindo as esperas de tubulações hidráulicas e sanitárias, a individualização comprovada da medição de consumo de água nos termos do Art. 29, § 3o, da Lei Federal nº 13.312/2016, pontos elétricos e dutos.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 11. O art. 21 da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 21.** Mediante protocolo de processo digital, com acompanhamento de profissional legalmente habilitado, contendo as informações e esclarecimentos necessários, o interessado poderá apresentar comunicação prévia à Prefeitura para o início das seguintes obras e serviços:

I - muro de divisa com altura superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

II - muro de arrimo ou poço;

III - terraplenagem que não se enquadre em movimento de terra, conforme definido no inciso XXII do parágrafo único do art. 6º deste Código;

IV - obra complementar, dentro dos limites estabelecidos na Tabela “D” constante do art. 168 deste Código, exceto a portaria que apresente área de construção superior a 8,00m² (oito metros quadrados) conforme previsto na nota (5) da tabela;

V - restauro em imóvel tombado, com a prévia anuência do órgão municipal, estadual e federal competentes;

VI - reparo ou substituição de partes externas que implique em risco a terceiros, como em edificação construída no alinhamento ou com mais de três pavimentos, incluindo o térreo;

VII - obra emergencial visando garantir a estabilidade e segurança da obra, serviço, edificação ou equipamento;

VIII - obra e serviço que objetivem a suspensão de embargo de obra;

IX- substituição de telhados, forros e lajes, desde que não haja alteração do pé-direito original;





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ**

X - pequenas reformas que não impliquem em acréscimo de área, mudança de uso e alteração na compartimentação, sendo permitido apenas a demolição de paredes que não comprometam a ventilação e iluminação pré-existentes;

XI - execução de rampas descobertas e implementação de plataformas elevatórias que visem promover a acessibilidade a imóveis existentes.

Parágrafo único. No término das obras e serviços deverá ser solicitado Certificado de Conclusão da Obra.”

Art. 12. O art. 22 da Lei 8.065, de 13 de julho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 22.** O interessado também informará à Prefeitura, mediante processo eletrônico, a ocorrência das seguintes situações:

I - início da obra ou serviço nos termos do § 3º do art. 59 deste Código;

II - conclusão das seguintes etapas da obra de edificação aprovada nos termos da presente lei, para fins de vistoria:

- a) início da obra, início da demolição e início do movimento de terra;
- b) fundação;
- c) superestrutura, pilares, vigas e lajes, a cada 04 (quatro) pavimentos executados;
- d) término dos trabalhos;

III - quando da baixa, assunção ou transferência de responsabilidade técnica da obra ou serviço.

§ 1º A Comunicação do término dos trabalhos, prevista no inciso II deste artigo, poderá ser efetuada juntamente com o pedido do Certificado de Conclusão da Obra.

§ 2º Será dispensada a apresentação da Comunicação, prevista no inciso II deste artigo, para a edificação com área inferior a 100m² (cem metros quadrados) ou com características construtivas que justifiquem a dispensa.

§ 3º Será dispensada a apresentação da Comunicação, prevista no inciso III deste artigo, no caso de pedido de substituição de projeto, quando será automática a transferência de responsabilidade técnica para o novo profissional que assina as plantas.





CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ

§ 4º A baixa de responsabilidade, prevista no inciso III deste artigo, somente será efetivada após a indicação dos dados de contato do proprietário ou responsável legal pelo processo.

§ 5º A baixa de responsabilidade prevista no inciso III deste artigo não isenta o responsável técnico de responder a vícios construtivos ou danos a imóveis circunvizinhos comprovadamente originados antes da referida baixa.”

Art. 13. O inciso II, do parágrafo único, do art. 105 da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 105.**

Parágrafo único.
.....

II – cadastrada pela Prefeitura até 30 de setembro de 2025.”

Art. 14. O art. 152 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescido dos §§ 3º, 4º, 5º e 6º, na seguinte conformidade:

“**Art. 152**
.....

§ 3º As atividades temporárias citadas no *caput* deste artigo poderão ser instaladas inclusive nas dependências de *shoppings*, supermercados e similares, mediante a expedição de Termo de Autorização de Evento Temporário, desde que a edificação principal seja regular, possuindo CLI, AVCB e ART/RRT em validade.

§ 4º As atividades temporárias tratadas no § 3º deste artigo terão análise simplificada e, para fins de instalação, deverão observar o regramento de segurança previsto nos arts. 152 a 161 desta lei, os quais serão apresentados ao locador do espaço.

§ 5º A atividade principal será co-responsável pelo evento e deverá fornecer ao requerente da atividade temporária a autorização para utilização do espaço e o termo de atendimento à segurança do evento, os quais deverão ser anexados ao processo eletrônico de Comunicação de Evento Temporário.

§ 6º Para emissão do Termo de Autorização de Evento Temporário será recolhida uma taxa no valor correspondente a 50 FMPs (cinquenta unidades de Fator Monetário Padrão).”





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ**

Art. 15. O art. 444 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 444. Todo projeto de edificação submetido à aprovação deverá ser apresentado por meio de projeto compartimentado composto de plantas, cortes e fachadas, com exceção na Macrozona Urbana do uso residencial ou não residencial proposto para lotes de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que poderá ser substituído por croqui, conforme disposto no COESA e regulamentações.

§ 1º A aprovação por croqui não dispensa o atendimento aos requisitos de acessibilidade e outros critérios estabelecidos no Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018, na NBR 9050/2021 e demais legislações correlatas.

§ 2º O atendimento ao Decreto Federal nº 9.451, de 26 de julho de 2018, para aprovações em croquis se dará por meio de nota em planta que ateste a adaptabilidade de todas as unidades ou, alternativamente, pela representação das unidades adaptáveis compartimentadas.

§ 3º Fica dispensada a indicação de vagas de carga e descarga e vagas de moto delivery, previstas no quadro 3 - Anexo 3.3 da Lei nº 9.924 de 21 de dezembro de 2016, para construções Não Residenciais em lotes de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).”

Art. 16. O art. 5º da Lei nº 8.767, de 21 de outubro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º Será admitida a instalação de atividades em edificação comprovadamente existente e cadastrada para fins fiscais, pela municipalidade, até 30 de setembro de 2025, independente de adaptação ao Código de Obras e Edificações do Município, de atendimento a parâmetros urbanísticos previstos na LUOPS, inclusive quanto às diretrizes de trânsito e atendimento de vagas, devendo, no entanto, observar as legislações federal e estadual pertinentes.”

Art. 17. Os imóveis objeto de Notificação Extraordinária por parte do Departamento de Tributos poderão ter a construção regularizada de ofício, observados os documentos mínimos de análise definidos em regulamentação.

Parágrafo único. Entende-se por Notificação Extraordinária aquelas notificações decorrentes de levantamento em massa, efetuado mediante recursos tecnológicos e de fiscalização específicos, que apontam discrepâncias construtivas em relação à base cadastral da Prefeitura de Santo André.





**CÂMARA MUNICIPAL DE
SANTO ANDRÉ**

Art. 18 Os processos decorrentes da aplicação da presente lei observarão complementarmente o disposto na Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, seus respectivos decretos e instruções regulamentadoras, observadas as alterações trazidas nesta lei.

§ 1º Os alvarás previstos nos incisos V, VI e VII do art. 3º da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, poderão ser admitidos nas seguintes subcategorias:

I - Aprovação de Projeto e Execução;

II - Aprovação de Projeto;

III - Execução.

§ 2º A subcategoria de Execução somente será admitida quando houver prévia Aprovação de Projeto para o mesmo lote ou edificação.

§ 3º A obra somente poderá ter início após a emissão de alvará que admita a execução da obra, nos termos dos incisos I e III do *caput*, ambos com indicação de responsável técnico capacitado com recolhimento de RRT ou ART.

§ 4º Caberá ao interessado informar a subcategoria de alvará desejada, aplicando-se em caso de omissão a subcategoria de alvará prevista no inciso I do § 1º deste artigo para fins de responsabilização técnica.

Art. 19. Fica revogado o art. 7-A da Lei nº 10.789, de 01 de julho de 2024, concedendo-se efeito repristinatório ao Anexo XXXII e ao *caput* do art. 96A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 9.394, de 05 de janeiro de 2012.

Art. 20. Ficam revogados:

I - inciso IV do art. 91-A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004;

II - Lei nº 9.514, de 12 de novembro de 2013;

III - Lei nº 10.833, de 03 de abril de 2025.

Art. 21. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Santo André, 25 de junho de 2025, 472º ano da fundação da cidade.

CARLOS ROBERTO FERREIRA
Presidente

Proc. nº 4167/2025
IGS/.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100360037003200330034003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasileira - ICP-Brasil.