



CÂMARA MUNICIPAL DE  
**SANTO ANDRÉ**

**AUTÓGRAFO Nº 20, DE 2026**

A Câmara Municipal, na 17ª Sessão Ordinária, realizada no dia 7 de abril, e em cumprimento ao disposto no artigo 8º da Lei Orgânica do Município de Santo André, aprovou o

**PROJETO DE LEI CM Nº 344/2025**

**AUTOR: VEREADOR CARLOS ROBERTO FERREIRA – CARLOS FERREIRA - MDB.**

**INSTITUI, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ, PROCEDIMENTOS PARA A APROVAÇÃO DE DESDOBRO DE LOTES URBANOS COM EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS QUE APRESENTEM VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO EM DESCONFORMIDADE COM AS DISTÂNCIAS MÍNIMAS PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO CIVIL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Santo André decreta:

**CAPÍTULO I – DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES DE APROVAÇÃO**

**Art. 1º** A aprovação de projetos de desdobro de lotes no território do município de Santo André observará o disposto nesta Lei para as situações em que existam edificações consolidadas, em um ou em ambos os lotes resultantes, que contenham janelas, eirados, terraços ou varandas a menos de um metro e meio da linha divisória, em desconformidade com o disposto no art. 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

**Parágrafo único.** Para os fins desta lei, considera-se edificação consolidada aquela cuja construção se encontra faticamente concluída e estabilizada no tempo, em condições de habitabilidade ou uso, independentemente de sua regularidade formal perante os órgãos municipais.

**Art. 2º** A aprovação do desdobro, nos termos do art. 1º, fica condicionada à comprovação de que a edificação e as aberturas que não atendam à distância mínima legal foram concluídas há lapso temporal superior a um ano e um dia, contado retroativamente da data de protocolo do requerimento administrativo de desdobro junto à municipalidade.

**CAPÍTULO II – DOS MEIOS DE COMPROVAÇÃO**

**Art. 3º** A comprovação do lapso temporal decadencial de que trata o art. 2º desta lei será feita, isolada ou cumulativamente, por meio da apresentação de um ou mais dos seguintes documentos:





## CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

I – Comprovante de protocolo de processo administrativo de regularização de edificação, em especial aqueles fundamentados em leis de anistia, a exemplo da Lei Municipal nº 10.282, de 14 de janeiro de 2020, desde que o referido protocolo tenha sido efetuado em data superior a um ano e um dia, contada retroativamente da data do novo pedido de desdobro;

II – Na ausência ou impossibilidade de apresentação do documento previsto no inciso I, a comprovação poderá ser realizada mediante a apresentação de, no mínimo, dois dos seguintes documentos:

a) Laudo Técnico subscrito por profissional legalmente habilitado, com a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que ateste, de forma fundamentada e com base em elementos técnicos objetivos, a data de conclusão da edificação e de suas aberturas;

b) Imagens de satélite, fotografias aéreas ou levantamentos aerofotogramétricos de datas distintas, emitidos por órgãos oficiais ou empresas especializadas, que demonstrem inequivocadamente a existência da edificação e das aberturas no período temporal exigido;

c) Faturas de serviços públicos essenciais, tais como energia elétrica, abastecimento de água ou serviços de telecomunicações, ou comprovantes de lançamento e pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de exercícios fiscais anteriores, que indiquem a existência e o uso da construção;

d) Outros documentos públicos ou dotados de fé pública que, a critério da autoridade administrativa competente e mediante análise fundamentada, sejam considerados idôneos e suficientes para comprovar o lapso temporal exigido.

**Parágrafo único.** A existência de decisão de mérito, seja de deferimento ou indeferimento, no processo administrativo de regularização (Anistia) de que trata o inciso I deste artigo, não afasta a sua validade como instrumento probatório do lapso temporal para os fins exclusivos desta Lei, considerando-se para tal a data de seu protocolo.

### CAPÍTULO III – DOS EFEITOS DA APROVAÇÃO

**Art. 4º** A aprovação do desdobro e a consequente expedição do respectivo alvará, nos termos desta lei:

I – Não sana a irregularidade no âmbito do Direito de Vizinhança, não interferindo nas relações jurídicas privadas preexistentes ou futuras entre os proprietários lindeiros e não suprimindo eventuais direitos de terceiros, limitando-se seus efeitos à esfera administrativa municipal de controle do uso e ocupação do solo;

II – Não implica regularização automática da edificação para fins de obtenção do Certificado de Conclusão de Obra (“Habite-se”), o qual deverá ser objeto de requerimento em processo administrativo próprio, observada a legislação edilícia vigente;





## CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

III – Não concede direito adquirido para a realização de futuras reformas, ampliações ou novas construções que mantenham, agravem ou criem nova infração ao disposto no art. 1.301 do Código Civil.

§ 1º O Alvará de Desdobro emitido com base nesta lei terá como único e exclusivo efeito a regularização administrativa do parcelamento do solo na modalidade de desdobro, removendo o óbice imposto pela análise técnica municipal referente, unicamente, à inobservância da distância das aberturas em edificações consolidadas pelo tempo.

§ 2º Uma vez demonstrado o cumprimento do requisito temporal previsto no art. 2º, por qualquer dos meios probatórios admitidos no art. 3º desta lei, o órgão municipal competente não poderá indeferir o pedido de desdobro com fundamento exclusivo na inobservância da distância estabelecida pelo art. 1.301 do Código Civil, tratando-se, quanto a este específico aspecto, de ato administrativo vinculado.

### CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 5º** As disposições desta lei aplicam-se exclusivamente às edificações existentes e consolidadas em data anterior à de sua publicação, vedada a sua aplicação para novas obras ou para aquelas cujo fato gerador da irregularidade seja posterior à vigência deste diploma legal.

**Art. 6º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 7º** Revogam-se as disposições em contrário, em especial os normativos, portarias, instruções de serviço e entendimentos administrativos internos que estabeleçam vedação à aprovação de desdobro com fundamento exclusivo na aplicação do art. 1.301 do Código Civil a situações fáticas consolidadas pelo decurso do prazo decadencial previsto no art. 1.302 do mesmo diploma legal.

Câmara Municipal de Santo André, 7 de abril de 2026, 472º ano da fundação da cidade.

**CARLOS ROBERTO FERREIRA**

Presidente

Proc. CM nº 8681/2025  
/IGS.

