



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
EMENDA

EMENDA ADITIVA ao Art. 246-A do Projeto de Lei nº 17/2026, de autoria do Executivo Municipal, que **INSTITUI** o novo Plano Diretor do Município de Santo André, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ APROVA:

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº 17/2026

Art. 1º

Fica acrescido o Art. 246-A ao Título VI (Das Disposições Finais e Transitórias) do Projeto de Lei nº 17/2026, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 246-A.** Para fins de desburocratização na emissão de alvará de funcionamento e aplicação das aprovações simplificadas instituídas pelo Programa Obra Fácil (Lei Municipal nº 10.862/2025), serão consideradas regularmente existentes e aptas ao funcionamento todas as edificações cadastradas, lançadas e tributadas pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em exercícios anteriores ao ano de 2026.

§ 1º A presunção de regularidade e aptidão de que trata o *caput* possui eficácia plena e imediata para a liberação das atividades econômicas, sobrepondo-se e afastando quaisquer limitações burocráticas introduzidas por decretos regulamentadores posteriores que tenham desvirtuado o caráter simplificador do Programa Obra Fácil.

§ 2º A emissão do respectivo alvará de funcionamento dar-se-á de forma expedita e garantida, independentemente de divergências de planta, ausência de 'Habite-se' prévio ou de quaisquer ações de fiscalização, embargos e multas anteriormente realizadas pelo Poder Público Municipal contra a edificação.





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

§ 3º Fica vedada à administração pública a exigência de projetos arquitetônicos complexos, cortes ou fachadas, sendo a emissão do alvará de funcionamento condicionada exclusivamente à apresentação dos seguintes documentos simplificados:

- I – Requerimento eletrônico, submetido diretamente no sistema digital oficial de licenciamento do Município (Sistema ACTO ou plataforma digital que vier a substituí-lo);
- II – Croqui simplificado da edificação existente, indicando a área a ser utilizada pela atividade;
- III – Laudo Técnico acompanhado da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) atestando as condições de estabilidade e segurança da edificação;
- IV – Comprovação do estrito atendimento ao regramento de segurança contra incêndio, mediante apresentação de AVCB ou CLCB emitido pelo Corpo de Bombeiros, e declaração de acessibilidade."

Plenário " João Raposo Rezende Filho - Zinho ", 30 de junho de 2026

Vereador:





CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

JUSTIFICATIVA LEGISLATIVA

A presente Emenda Aditiva tem o fito de resgatar a verdadeira intenção desburocratizante do legislador andreense na formulação do Programa Obra Fácil (Lei nº 10.862/2025), harmonizando-o com a nova realidade temporal e econômica trazida pelo Plano Diretor de 2026.

Quando esta Casa de Leis aprovou o Programa Obra Fácil, o objetivo claro era o de fomentar o emprego, reduzir custos e simplificar a vida do empreendedor e do proprietário de imóveis. Contudo, observou-se, na prática, uma severa distorção dessa intenção original por meio da edição de decretos regulamentadores (como o Decreto nº 18.449/2025) que criaram amarras burocráticas não previstas na lei.

Ao proibir a regularização de imóveis embargados (Art. 3º, inciso X, do Decreto 18.449/2025) ou impor exigências desproporcionais, o Executivo acabou por punir duplamente o cidadão que justamente buscava a Prefeitura para sair da irregularidade.

Ademais, a trava temporal fixada em setembro de 2025 gera uma contradição de princípios inaceitável para a gestão pública no ano de 2026: a municipalidade emite o carnê e cobra o IPTU sobre a área construída, reconhecendo a existência de fato da edificação e auferindo receita sobre ela. Todavia, quando o munícipe solicita o alvará para gerar empregos no mesmo imóvel, o Estado nega a autorização alegando "irregularidade". O município não pode considerar um imóvel "regular" para fins arrecadatórios e "irregular" para o fomento ao trabalho. Nesse sentido, a inclusão do Art. 246-A pacífica o licenciamento no município. O dispositivo estabelece de forma peremptória que o lançamento do IPTU até 2025 atesta a existência e a aptidão física da construção para fins de alvará de funcionamento.

O texto atua como um saneador normativo: ele anula as limitações excessivas do decreto regulamentador e afasta os reflexos de embargos passados, consolidando a emissão e expedição do alvará. Para garantir a incolumidade pública, a emenda blinda a exigência de segurança, mantendo a obrigatoriedade de apresentação do croqui, da responsabilidade técnica do profissional (ART/RRT) e do atestado do Corpo de Bombeiros (AVCB/CLCB). Trata-se da consagração da boa-fé objetiva, corrigindo distorções burocráticas e transformando estoques imobiliários ociosos em vetores pujantes de geração de emprego, renda e dignidade para a população de Santo André.

Diante do inquestionável interesse público da matéria, contamos com o costumeiro apoio e o voto favorável dos Nobres Pares desta Casa de Leis para a sua aprovação.

Plenário " João Raposo Rezende Filho - Zinho ", 30 de junho de 2026

Vereador:



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 370034003500360031003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.