



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
EMENDA

EMENDA ADITIVA ao Art. 137 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 § 4º ao Artigo 137 do Projeto de Lei nº 17/2026, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 137.

.....(...)

§ 4º Para fins de regularização edilícia e aprovação de alvará de desdobro de lote, inclusive para aqueles resultantes de testada de 5,00m (cinco metros), ficam dispensadas do atendimento ao recuo mínimo previsto no § 1º deste artigo as edificações com aberturas voltadas para a divisa que sejam comprovadamente existentes e consolidadas há mais de ano e dia, podendo a comprovação ser realizada mediante a apresentação de apenas um dos seguintes documentos, de forma não cumulativa: imagens de satélite ou de sistemas de visualização de vias públicas (street view), histórico de lançamento de IPTU, processos administrativos anteriores, contas de consumo de água ou energia, escritura pública, matrícula do imóvel, contrato de compra e venda, ou laudo técnico acompanhado de ART/RRT, em estrita observância ao prazo decadencial e à consolidação fática estabelecidos no art. 1.302 da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil)."

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 370034003500360033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Aditiva tem como objetivo corrigir uma distorção burocrática que impede a regularização fundiária e imobiliária em Santo André, harmonizando a legislação urbanística municipal com o Código Civil Brasileiro.

Historicamente, o mercado imobiliário e a população de baixa e média renda parcelaram informalmente lotes maiores mediante "contratos de gaveta", resultando na construção de duas ou mais residências no mesmo terreno original, muitas vezes configurando testadas de 5,00 metros para cada imóvel. São edificações consolidadas há anos, com projetos aprovados pela própria municipalidade e que já recolhem IPTU de forma autônoma.

Ocorre que, ao solicitarem o competente "Alvará de Desdobro" para finalmente desmembrarem o lote no Cartório de Imóveis e obterem suas matrículas individuais, os proprietários esbarram na exigência de recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para aberturas e janelas. Como a nova linha divisória do desdobro passa rente à edificação já existente, o Poder Público tem negado o parcelamento alegando "criação de desconformidade urbanística".

Tal negativa afronta diretamente o Código Civil Nacional. O legislador federal, em seu art. 1.301, impõe o recuo de metro e meio para janelas, porém, no art. 1.302, estabelece que se a obra foi concluída há mais de ano e dia, ocorre a decadência do direito de exigir o seu desfazimento. A situação fática torna-se juridicamente consolidada e intocável.

Se a lei federal reconhece a consolidação do direito e a impossibilidade de demolição dessas aberturas após "ano e dia", é um contrassenso que o Município utilize este mesmo recuo como obstáculo para negar o desdobro de um lote e impedir a regularização de um passivo urbano.

A inclusão do § 4º ao Art. 137 resolve este conflito normativo de forma cirúrgica. Ela permite que a Prefeitura aprove o desdobro do lote reconhecendo o direito adquirido pelo decurso do tempo. Para conferir segurança jurídica e previsibilidade, a própria emenda já elenca meios de prova robustos e acessíveis ao munícipe (como documentos de titularidade do imóvel, contratos, processos anteriores, imagens de satélite ou street view, contas de consumo e laudos técnicos), garantindo a celeridade do processo administrativo ao determinar que a apresentação de apenas um destes documentos, de forma não cumulativa, é suficiente para a comprovação, sem abrir margem para exigências descabidas por parte do Poder Público.

É uma medida de justiça social, desburocratização e inteligência jurídica, que garantirá a milhares de andreenses o direito à propriedade plena e à escritura definitiva de seus lares. Diante do inquestionável interesse público da matéria, contamos com o apoio dos Nobres Pares desta Casa para sua aprovação.

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

Vereador:

