



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 058.06.2025

Santo André, 02 de junho de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
CARLOS ROBERTO FERREIRA
Presidente da
Câmara Municipal de Santo André

Assunto: Projeto de Lei Ordinária.

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 16**, de 02 de junho de 2025, que institui o Programa Obra Fácil, no âmbito do Município de Santo André, e dá outras providências.

Visa a presente propositura instituir medidas de desburocratização para o processo de licenciamento de atividades e obras no âmbito do Município de Santo André, para garantir agilidade e sustentabilidade para edificações e usos, novos ou existentes.

Vale ressaltar que, no âmbito do licenciamento de obras, o presente programa permitirá a diminuição substancial do descarte de materiais de construção que antes seriam utilizados nas unidades habitacionais e comerciais de Santo André, uma vez que o programa permitirá a customização de unidades a critério dos adquirentes, simplificando o processo de licenciamento e finalização de obras.

Com relação ao licenciamento de atividades, por sua vez, o programa admite a instalação de usos previamente cadastrados na classificação fiscal, favorecendo a ativação de comércios e serviços anteriormente licenciados.

Ainda, dentre as inovações trazidas pelo Programa Obra Fácil, destacamos:

- A consideração de edificação regularmente existente àquela lançada tributariamente até 31 de dezembro de 2020, ampliando o denominado “existente antigo” para a data da última legislação de anistia;
- A consideração de atividade regularmente existente àquelas cadastradas em edificações até 31 de dezembro de 2020, sem prejuízo da observância da legislação de segurança contra incêndio e acessibilidade;
- O reaproveitamento de edificações que já receberam determinada atividade, desde que anteriormente licenciado, visando o aproveitamento de edificações

exis



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360032003800330037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

- A diminuição do prazo de análise de empreendimentos que abrigarão atividades que atendem às necessidades básicas da comunidade de 30 (trinta) para 15 (quinze) dias;
- A ampliação de aprovação automática e por croqui para todos os projetos residenciais ou não residenciais em lotes de até 250 m², diminuindo exponencialmente o tempo de aprovação dessas tipologias;
- Em empreendimentos verticais, multifamiliares de pequeno porte, HIS, HMP, vila, a possibilidade de aprovação de plantas com compartimentos mínimos, diminuindo o número de comunique-se e o tempo de aprovação de projetos de maior complexidade para empreendimentos verticais, multifamiliares de pequeno porte, HIS, HMP e vila. Tal ferramenta ainda permitirá a completa customização da unidade e, por consequência, a diminuição do descarte de resíduos que não serão aproveitados pelos adquirentes;
- A admissão da dispensa de colocação de acabamentos, desde que aceito formalmente pelo adquirente, no intuito de minimizar o descarte de materiais de construção em unidades que já possuem outra destinação;
- A adoção de um modelo simplificado de análise para eventos temporários realizados em *shoppings*, supermercados e similares, garantindo a corresponsabilidade do evento pelo responsável pela edificação principal;
- A proposta, por fim, corrige a então revogação do denominado “Mapa de Gabaritos” que será objeto de alteração própria apenas quando da revisão do Plano Diretor do Município.

Neste contexto, considerando o interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente propositura, convertendo-a em diploma legal, solicitando, para tanto, caráter de urgência nos termos dispostos no artigo 45, §1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA
DE SOUZA
JUNIOR:41170544
819

Assinado de forma digital por GILVAN FERREIRA DE SOUZA JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.06.02 16:55:25 -03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 16, DE 02.06.2025

INSTITUI o Programa Obra Fácil, no âmbito do Município de Santo André, e dá outras providências.

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 7.546/2025,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

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



Autenticar o documento em <https://sigtrans.campofrases.com.br/autenticacao> com o identificador 360032003800330037003A005000. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

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 até a data de 31 de dezembro de 2020, devendo ser observadas as alterações previstas nesta lei.

Parágrafo único. A proposta de ampliação da edificação prevista no *caput* deste artigo em metragem superior a 10% (dez por cento) da área construída original estará sujeita à aprovação e emissão de novo alvará de obra.

Art. 5º As atividades regularmente existentes e lançadas em edificações cadastradas pela Prefeitura de Santo André até 31 de dezembro de 2020 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 §1º deste artigo, aquelas que atendem às necessidades básicas da comunidade, como serviços médicos, hospitalares e congêneres, atividades de produção, 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.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360032003800330037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

a demolição de paredes que não comprometam a ventilação e iluminação pré-existent;

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.

§ 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 constitutivos ou danos





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

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 o ano de 2020.”

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).”

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.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 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 desta lei, para construções Não Residenciais com área construída 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 o exercício de 2020, 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.

§ 1º A instalação e licenciamento de atividades em edificação comprovadamente existente e cadastrada para fins fiscais, pela municipalidade, até o ano de 2024, poderá ser admitida desde que sejam atendidas às diretrizes de trânsito e vagas.

§ 2º Fica o Poder Público Municipal, mediante decisão fundamentada pela área técnica competente, autorizado a exigir Laudo Técnico ou Relatório de inspeção com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) assinado por profissional legalmente habilitado, atestando as condições de acessibilidade, de segurança e estabilidade da edificação, de segurança de equipamentos mecânicos, de adequação de instalações hidráulicas e elétricas, conforme previsto em decreto, bem como para atestar que a edificação está apta para a utilização pelo uso que se pretende instalar.”

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.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

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.

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 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.

Prefeitura Municipal de Santo André, 02 de junho de 2025.

GILVAN FERREIRA
DE SOUZA
JUNIOR:411705448
19

Assinado de forma digital por
GILVAN FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.06.02 16:54:29
-03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

