



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL
DE SANTO ANDRÉ

26 NOV 15 018506

PROTOCOLO

Santo André, 22 de novembro de 2019.

PC nº 263.11.2019

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso **Projeto de Lei nº 59**, de 22 de novembro de 2019, que dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares e dá outras providências.

A Lei nº 9.809, de 31 de março de 2016, posteriormente alterada pela Lei nº 9.860, de 08 de julho de 2016 e pela Lei nº 9.896, de 30 de setembro de 2016, foi declarada inconstitucional, de forma incidental, nos autos do Processo nº 1027108-47.2018.8.26.0554 - Mandado de Segurança Cível, tendo como Impetrante o Condomínio Edifício Way Casa Branca e como impetrados a Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SDGE e outro.

A fundamentação apresentada pelo Juiz foi a seguinte:

“De meritis, postula o impetrante a regularização de sua construção com espeque nos ditames da Lei nº 9.809/2016. Ocorre que, como bem ressaltado pelo Ministério Público, a legislação invocada é idêntica à Lei Municipal 9.995/2017, declarada inconstitucional pelo egrégio Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na ADIn nº 2038296-33.2018.8.26.0000, nos seguintes termos:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - Pretensão que envolve a Lei nº 9.995, de 25 de setembro de 2017, que “dispõe sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares no município de Santo André e dá outras providências” - Texto legal que traz autorização ao Poder Executivo para regularizar edificações clandestinas e irregulares - Norma que apresenta os parâmetros que devem ser seguidos para permitir ou não a regularização e os procedimentos a serem adotados no âmbito da Prefeitura - Matéria que integra a gestão administrativa e as regras de direito urbanístico, que se encontram na função típica do Poder Executivo - Iniciativa de lei pelo Poder Legislativo sobre o tema que ofende o princípio da separação de poderes - Modulação dos efeitos - Necessidade - Eficácia da declaração de inconstitucionalidade a partir do deferimento da liminar – Ação procedente.

Note-se que a mesma inconstitucionalidade por vício de iniciativa que inquinava a Lei Municipal n. 9.995/2017



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

contamina também a Lei Municipal n. 9.809/2016. Outrossim, ambas são idênticas, e apenas diferem no que tange à cronologia das obras que buscam regularizar.

Em corolário, utilizando os argumentos invocados na ADIn nº2038296-33.2018.8.26.0000, reconheço, *incidenter tantum*, a inconstitucionalidade da Lei Municipal n. 9.809/2016, que, portanto, não pode ser invocada para o acolhimento da pretensão do impetrante.”

Ocorre, porém, que havia muitos processos que ainda estavam sob análise, de modo que, com a suspensão da aplicação da Lei nº 9.809, de 31 de março de 2016, ficaram sem solução.

A regularização dos processos pendentes trará maior segurança aos proprietários que tinham a expectativa da regularização e permitirá o lançamento das áreas acrescidas, regularizando o Cadastro Fiscal 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.


PAULO SERRA
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
Pedro Luiz Mattos Canhassi Botaro
Presidente da Câmara Municipal de Santo André



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 59, DE 22.11.2019

Processo Administrativo nº 47.140/2018.

DISPÕE sobre a regularização de construções clandestinas e irregulares no Município de Santo André e dá outras providências.

CONSIDERANDO a necessidade da suspensão da análise dos processos baseados na Lei nº 9.809, de 31 de março de 2016, e a necessidade de finalizar os processos em andamento e dar validade aos documentos já emitidos para a referida lei,

CONSIDERANDO a necessidade de revisar os procedimentos aplicados junto ao corpo técnico do Departamento de Controle Urbano – DCURB e do Departamento de Controle Urbano de Obras de Interesse Social - DCOIS para fins de análise dos processos que tratam de regularização de edificações através de leis de anistia e instruções normativas,

PAULO SERRA, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

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

Art. 1º Poderão ser regularizadas as edificações, localizadas exclusivamente na macrozona urbana, construídas clandestinamente ou em desacordo com o projeto protocolado até a data de 03 de fevereiro do ano de 2017, nos termos da Lei nº 9.809, de 31 de março de 2016, e que não tenham sido indeferidos à época pelos motivos elencados no art.3º desta lei.

§1º Para fins de regularização das hipóteses previstas no caput deste artigo, deverão ser atendidas as disposições constantes na presente lei.

§2º Para os efeitos desta lei considera-se construída a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas e cobertura executada até a data de 31 de março do ano de 2016.

Art. 2º São passíveis de regularização as edificações que:

I - não possuam projeto aprovado;

II - foram executadas em desacordo com o projeto aprovado;



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

III - foram construídas ou ampliadas em desacordo com as normas vigentes referentes ao zoneamento e ao Código de Obras e Edificações de Santo André - COESA;

IV - estejam localizadas em loteamento regularizado e cadastrado para fins fiscais.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei consideram-se áreas existentes as que obtiveram Certificado de Conclusão (Habite-se) em processo próprio, Certificado de Regularização emitido por lei anterior ou as áreas cadastradas pela municipalidade anteriores a o ano de 2011.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização as edificações que estejam:

I - localizadas em áreas públicas ou que avancem sobre imóveis de terceiros, salvo as edificações com projeções frontais limitadas a 0,40m (quarenta centímetros) sobre o passeio público, localizadas acima do pavimento térreo e que não prejudiquem a circulação de pedestre, devendo manter altura de passagem mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e distância mínima de um raio de 0,90m (noventa centímetros) de postes, árvores, redes elétricas e demais equipamentos urbanos;

II - situadas em áreas consideradas tecnicamente de risco;

III - localizadas sob faixas de linha de transmissão de energia de alta tensão, sobre faixas de oleodutos, gasoduto e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV - em áreas ambientalmente protegidas;

V - em loteamentos clandestinos ou irregulares;

VI - em área de preservação permanente, salvo as edificações que obtiverem o licenciamento ambiental ou anuência do órgão ambiental municipal ou estadual, com exceção daqueles oriundos de nascentes e cursos d'água canalizados;

VII - em faixa não edificante, faixas de manutenção e similares, salvo as edificações que obtiverem anuência do órgão municipal competente;

VIII - em desacordo com o disposto no art. 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a partir do ato da vistoria fiscal inicial ou caso haja reclamação de lindeiros, com exceção de decorrido o prazo previsto no art. 1.302 do mesmo diploma legal.

§ 1º Para fins do disposto no inciso II deste artigo:

I - a quadra 72 do setor fiscal 04 é considerada tecnicamente de risco e os licenciamentos estão temporariamente suspensos;

II - a quadra 73 do setor fiscal 04 é considerada tecnicamente de risco e para ela há a necessidade de apresentação de laudo técnico ou geológico com a



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, atestando a estabilidade da edificação e também as condições geológicas do solo, o qual deverá ser apresentado para a regularização.

§ 2º Para efeito do inciso VIII deste artigo a regularização nos termos desta lei independe de anuência dos confrontantes, desde que seja comprovada a existência da edificação há mais de um ano e um dia.

Art. 4º O processo deverá estar instruído com pedido de regularização, com os seguintes documentos:

I - requerimento padrão, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou por seu procurador ou interessado que comprove o vínculo com o imóvel;

II - cópia de um dos documentos comprobatórios da propriedade do imóvel: matrícula do imóvel, escritura do imóvel, contrato de compra e venda ou qualquer outro título que comprove a aquisição do imóvel e, em caso de falecimento ou incapacidade do titular, comprovação de vínculo familiar com o proprietário;

III - cópia dos dados cadastrais do imóvel contido no carnê do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU do ano vigente ou certidão de isenção;

IV - procuração com firma reconhecida caso o proprietário ou interessado seja representado por terceiros;

V - 03 (três) vias do croqui da construção, devidamente elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado na Prefeitura de Santo André conforme Decreto nº 14.587, de 05 de dezembro de 2000, para os tipos: residencial unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte e do tipo vila, sendo que as edificações condominiais deverão apresentar anuência dos demais proprietários;

VI - 03 (três) vias do projeto completo de construção, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado na Prefeitura de Santo André, conforme Decreto nº 14.587, de 05 de dezembro de 2000, para o uso não residencial, misto e multifamiliar vertical, sendo que as edificações condominiais deverão apresentar anuência dos demais proprietários;

VII - cópia da guia quitada do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente à atividade técnica específica de Projeto da Edificação e Execução de Obra e, caso o responsável técnico não seja o projetista ou executor da obra, este deverá recolher RRT/ART equivalente a "As Built" da edificação e apresentar Laudo Técnico, acompanhado do correspondente laudo;

VIII - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB para a emissão da Certidão de Regularização ou termo de compromisso para apresentação do AVCB ou CLCB para emissão da Declaração de Regularização, nos casos previstos em legislação específica;



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

IX - Licenciamento ou Autorização Ambiental, quando for o caso;

X - Certidão de Hidrômetros Individualizados ou cópia das contas de consumo de água individualizadas, para os casos de imóveis em condição de condomínio, com exceção às unidades consideradas existentes, anteriores à entrada em vigor da Lei nº 8.967, de 03 de dezembro do ano de 2007;

XI - Alvará de Equipamento Mecânico, quando for o caso.

Art. 5º Para efeito do inciso IX do art. 4º, desta lei, não será exigido o licenciamento ambiental devido ao uso, quer seja municipal ou estadual, exceto para postos de venda de combustíveis, hospitais e cemitérios, para os quais será exigida a Licença de Instalação da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB na emissão do Certificado de Regularização.

§ 1º Para a emissão da Declaração de Regularização, nos casos tipificados no *caput* deste artigo, poderá ser aceita a Licença Ambiental Prévia.

§ 2º No caso de regularização em lote atingido por Área de Preservação Permanente - APP de curso d'água aberto será exigida Autorização Ambiental do Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA ou órgão que o substitua.

Art. 6º A regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente em sua totalidade no lote, conforme título de propriedade apresentado no processo de regularização, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações.

Art. 7º As edificações que apresentarem título de domínio do imóvel com área territorial menor do que a área cadastrada serão regularizadas, independentemente de obterem a certidão de desdobro, desde que ambos os lotes possuam área igual ou maior de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5,00m (cinco metros) confrontando com logradouro público oficializado.

Parágrafo único. Será exigida frente mínima de 6,00m (seis metros) para o logradouro para os lotes lindeiros à via, quando o mesmo tiver frente total maior ou igual a 11,00m (onze metros).

Art. 8º As edificações que apresentarem qualquer título de domínio do imóvel com área territorial diferente da área real, obterá seu Certificado de Regularização sem promover a retificação do título de domínio, desde que esta diferença não ultrapasse a 10% (dez por cento) da área do terreno.

Art. 9º Quando se tratar de lote com mais de um proprietário ou de condomínio onde não exista a figura do Representante Legal, no processo deverá constar a autorização de todos os proprietários através de Documento de Anuência, Autorização ou Procuração, todos para os devidos fins desta lei.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Caso o lote conte com Representante Legal do condomínio, síndico ou equivalente, este deverá assinar toda a documentação do processo e apresentar as atas das assembleias onde conste a nomeação do síndico e da que autorizou a regularização proposta.

Art. 10. Fica garantida a emissão do Alvará de Desdobro para as edificações que obtiverem o Certificado de Regularização, respeitadas as dimensões mínimas dos terrenos, bem como os recuos mínimos das aberturas para a divisa proposta, conforme definido em legislação específica, independentemente de seus confrontantes possuírem a edificação regularizada, devendo seus proprietários solicitar o desdobro em procedimento próprio.

Art. 11. Será permitida a regularização das edificações construídas sobre faixa não edificante ou de manutenção cadastradas pelo Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - SEMASA, ou empresa responsável, desde que o órgão dê anuência e o proprietário apresente Termo de Compromisso referente à permissão para manutenção da rede sanitária e rede de drenagem.

Art. 12. Será expedido Certificado de Regularização da edificação no deferimento do processo administrativo, desde que a mesma se encontre concluída e em condições de uso.

Art. 13. Será expedida Declaração de Regularização caso a obra atenda ao disposto no art. 1º, desta lei, não esteja concluída e tenha condições de uso.

§ 1º A obra deverá estar concluída no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, quando o interessado deverá solicitar o Certificado de Regularização, sob pena de indeferimento do processo por abandono.

§ 2º Para emissão da Declaração de Regularização poderá ser dispensada a apresentação dos documentos de que tratam os incisos IX e X do art. 4º, desta lei, devendo ser apresentados no pedido do Certificado de Regularização.

Art. 14. A expedição do Certificado de Regularização ou da Declaração de Regularização não será vinculada ao pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, quando devido, podendo a Prefeitura Municipal realizar a tributação a qualquer tempo.

Art. 15. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento em procedimento próprio com a apresentação da documentação pertinente, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 16. Não poderá haver alteração da edificação durante o processo de aprovação da regularização sob pena de indeferimento, salvo para obras com a finalidade de sanar riscos construtivos, desde que não altere a área total da edificação anteriormente apresentada.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 1º No caso de obras necessárias para sanar riscos construtivos, deverá ser apresentado no processo o laudo técnico do risco patológico acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART para execução da mesma e relatório da intervenção a ser feita para sanar o risco declarado.

§ 2º Fica permitida a continuidade da obra que não conflita com as disposições do *caput* deste artigo e que não desconfigure o disposto no § 2º do art. 1º desta lei.

Art. 17. Para a calçada em desacordo com a legislação será exigida a apresentação de Termo de Compromisso referente ao Plano de Ajuste de Calçadas.

Art. 18. A edificação que for objeto de solicitação de regularização através de processo administrativo e não obtiver o Certificado de Regularização poderá, por requerimento, solicitar o benefício da presente lei no mesmo processo administrativo, ficando garantido o direito de atualizar toda a edificação existente no imóvel, sem prejuízo do valor recolhido anteriormente.

Art. 19. O processo administrativo de regularização que for indeferido nos termos do art. 3º desta lei terá a edificação cadastrada para fins de tributação e deverá ser objeto de ação fiscal visando a sua adequação.

Art. 20. O processo de aprovação ou regularização será arquivado após o não atendimento do segundo comunicado emitido, caracterizando o abandono pelo requerente.

§ 1º O interessado será cientificado do arquivamento do processo, sendo emitida guia de emolumentos, com base na área aferida, para lançamento fiscal da edificação pelo Departamento de Tributos, da Secretaria de Gestão Financeira.

§ 2º A ação fiscal tramitará em expediente próprio.

§ 3º Será inserida na dívida ativa do lote, os emolumentos ou taxas devidas ao processo de regularização, independente de sua conclusão, após esgotadas as alternativas para o recolhimento.

Art. 21. O processo arquivado nos termos do art. 20, desta lei, aguardará o atendimento do comunicado no arquivo por 24 (vinte e quatro) meses, desde que a edificação não sofra quaisquer modificações em relação à vistoria inicial e, caso não haja manifestação dentro deste período, a obra será considerada como irregular e o processo encerrado em definitivo.

Art. 22. Será efetuada a regularização *ex-officio* da edificação executada em desacordo com o projeto aprovado, bem como a embargada e a protocolada através de leis anteriores que tratam da regularização de edificações em desacordo com o projeto aprovado, irregulares ou clandestinas, desde que apresente dados suficientes no respectivo processo e atenda ao § 2º do art. 1º desta lei.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 1º A regularização *ex officio* de que trata o *caput*, deste artigo, será estendida ao lote com processo de embargo de obra que não foi objeto de regularização *ex officio*, nos termos da Lei nº 9.249, de 15 de julho de 2010.

§ 2º As edificações irregulares ou clandestinas localizadas em loteamentos aprovados nas Zonas Especiais de Interesse Social poderão ser regularizadas *ex officio* desde que, na entrada em vigor da presente lei, estejam cobertas, com condições de segurança e habitabilidade.

Art. 23. O *caput* do art. 5º da Lei nº 8.767, de 21 de outubro de 2005, alterado pela Lei nº 9.514, de 12 de novembro de 2013, que dispõe sobre a concessão do Alvará de Funcionamento, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 5º** Será admitida a instalação de atividades em edificação comprovadamente existente e lançada para fins fiscais na Prefeitura até o exercício de 2016, independentemente de adaptação ao Código de Obras e Edificações do Município e atendimento aos parâmetros de uso do solo, não implicando o disposto neste artigo na regularização da edificação.”

Art. 24. Para efeito do cálculo de outorga, nos parâmetros do art. 122 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, alterado pelo art. 81 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, será considerado o Coeficiente de Aproveitamento Básico, na seguinte conformidade:

I - Uso residencial nas tipologias multifamiliar de pequeno porte e vila = 1,34;

II - Uso residencial na tipologia multifamiliar vertical = 2,50 (zona de qualificação urbana e recuperação urbana) e 3,00 (zona de reestruturação urbana);

III - Uso misto e não residencial = 1,50.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo, os processos que tiveram sua outorga deferida.

Art. 25. Para aprovação de projeto de regularização será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e, após executadas as eventuais mitigações exigidas pelo EIV, será emitido o Certificado de Regularização, conforme disposto nos arts. 89 a 91 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, alterados pelos arts. 28 a 31 da Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006 e nos incisos II e III do art. 90, incisos XIII, XIV e XV e parágrafo único do art. 91 e art. 91A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, alterados pelos arts. 53, 54 e 55 da Lei nº 9.394, de 05 de janeiro de 2012.

§ 1º Poderá ser emitida a Declaração de Regularização para conclusão das medidas mitigadoras, conforme prazo consignado no Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º No caso previsto no §1º deste artigo, para edificações concluídas, poderá o empreendimento ser objeto do Alvará de Funcionamento Provisório, conforme legislação específica.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Art. 26. Não será exigida permeabilidade de solo, salvo quando resultada de mitigação prevista nos arts. 5º e 23 desta lei.

Art. 27. Será exigida caixa de absorção ou retenção apenas para atendimento da Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007.

Parágrafo único. A exigência será dispensada quando devidamente comprovada a anterioridade da impermeabilização em relação à entrada em vigor da Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007.

Art. 28. A regularização de edificação na faixa de 40,00m (quarenta metros) no entorno da ZEIA “A”, da Praça Assunção e da Praça Almeida Junior, deverá observar o disposto no artigo 70A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, acrescido pelo art. 47 da Lei nº 9.394, de 05 de janeiro de 2012.

§ 1º Considera-se máximo de 02 (dois) pavimentos a partir do nível mais baixo do alinhamento, excluindo os pavimentos destinados exclusivamente a estacionamentos, quando totalmente enterrados ou aflorados em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento do terreno.

§ 2º Para efeitos dos mesmos dispositivos de que trata o *caput* deste artigo, a altura de 9,00m (nove metros) será contada a partir do ponto que o pavimento mais baixo aflorar o perfil do terreno, até a laje de cobertura da construção.

§ 3º Não será computado no número de pavimentos o acesso à cobertura, limitado ao corpo da escada de acesso ao pavimento.

Art. 29. Na tipologia Multifamiliar, com exceção da Vertical, será exigida apresentação de área comum, mesmo que descoberta, indicada na planta e no quadro de áreas.

Art. 30. A acessibilidade à edificação, do passeio à atividade principal, deverá estar conforme Normas Técnicas Oficiais vigentes, exceto para as tipologias unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte.

Art. 31. Caso a vistoria fiscal inicial da regularização indicar uso que não corresponda ao apresentado em projeto, a análise do projeto terá continuidade levando-se em consideração o uso vistoriado.

Parágrafo único. A regularização ou fiscalização das atividades será objeto de expediente específico.

Art. 32. Os emolumentos para a edificação a ser regularizada ficam fixados na seguinte conformidade:

I - Residencial Unifamiliar até 50m²: 50,00 FMP;



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

II - Residencial Unifamiliar acima de 50m²: 3,00 FMP/m²;

III - Multifamiliar: 5,00 FMP/m²;

IV - Não residencial e de uso misto: 7,00 FMP/m²;

V - Não residencial institucional: 5,00 FMP/m².

Art. 33. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 22 de novembro de 2019.



PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL