



## PROJETO DE LEI

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

Câmara Municipal de Santo André aprova a seguinte lei:

Art. 1º Fica a Prefeitura Municipal de Santo André autorizada a regularizar as edificações de uso residencial unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte, do tipo vila, vertical, edificação não residencial e de uso misto, localizadas exclusivamente na macrozona urbana, construída clandestinamente ou em desacordo com o projeto aprovado até a data da publicação da presente lei.

§ 1º Para a presente lei, considera-se uso misto a edificação constituída por 2 (dois) ou mais usos distintos, sejam eles: residencial, industrial, comercial, de prestação de serviço e institucional, situados em uma mesma edificação ou lote.

§ 2º Para os efeitos desta lei considerar-se-á construída a edificação cuja área objeto da regularização estiver com as paredes levantadas e cobertura executada até a data da publicação da presente lei.





Art. 2º Serão passíveis de regularização, para os efeitos desta lei, as edificações que atendam as seguintes condições:

I - que não possuam projeto aprovado ou executada em desacordo com o projeto aprovado pelo Poder Executivo;

II - construídas ou ampliadas em desacordo com as disposições vigentes sobre zoneamento e o Código de Obras e Edificações de Santo André (COESA);

III - localizadas em loteamento regularizado pela municipalidade e cadastrado para fins fiscais.

Art. 3º Não serão passíveis de regularização, para os efeitos desta lei, as edificações com as seguintes condições:

I - estiverem localizadas em áreas públicas ou que avancem sobre imóveis de terceiros, salvo as edificações com projeções frontais limitadas a 0,40cm de avanço sobre o passeio público localizadas acima do pavimento térreo e que não prejudique a circulação de pedestre;

II - que estejam situadas em área 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 e/ou irregulares;

VI - em área de preservação permanente, salvo as edificações que obtiverem o licenciamento ambiental ou anuência do órgão ambiental municipal ou estadual;





VII - em faixa não edificante averbadas na matrícula do imóvel, salvo as edificações que obtiverem anuência do órgão municipal competente.

Art. 4º O interessado deverá instruir o 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 seguintes 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 referido bem imóvel. 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 de IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano do ano vigente ou certidão de isenção;

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

V - 3 (três) vias do croqui da construção, devidamente elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado na PMSA conforme decreto nº 14.587/2000, 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 - 3 (três) vias do projeto completo de construção, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado na PMSA, conforme decreto nº 14.587/2000, 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 da RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) referente a atividade técnica específica de projeto da edificação;

VIII - AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) ou CLCB (Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros) 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.

Art. 5º 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. 6º As edificações que apresentarem título de domínio do imóvel com área territorial menor que a área cadastrada nesta prefeitura, serão regularizadas independentemente de obterem ou não a certidão de desdobro, desde que possuam área territorial igual ou maior que 125,00m<sup>2</sup>, frente mínima de 5,00m confrontando com logradouro público oficializado, desde que a área remanescente seja igual ou maior do que 125m<sup>2</sup>.

Art. 7º 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% da metragem quadrada do terreno e suas medidas.





Art. 8º A regularização nos termos desta lei independe de anuência dos confrontantes, desde que seja comprovada a existência da edificação a mais de um ano e um dia para efeito de abertura de iluminação e ventilação.

Art. 9º Fica garantido para as edificações que obtiverem o Certificado de Regularização a emissão pela Prefeitura Municipal do Alvará de Desdobro, respeitadas as dimensões mínimas dos terrenos, independentemente de seus confrontantes possuírem a edificação regularizada, devendo seus proprietários solicitarem o desdobro em procedimento próprio apresentando as documentações necessárias.

Art. 10. Será permitida a regularização das edificações construídas sobre faixa não edificante cadastradas pelo SEMASA – Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André, desde que tenha anuência do mesmo e o proprietário apresente Termo de Compromisso da permissão para manutenção da rede sanitária e/ou rede de drenagem.

Art. 11. O Executivo fornecerá o Certificado de Regularização da edificação no deferimento do processo administrativo, desde que a mesma encontre-se concluída e em plenas condições de uso.

Parágrafo único. Não estando em condição de uso, ainda que aprovada a regularização, a Prefeitura Municipal expedirá apenas a declaração de regularização que autoriza a conclusão da obra.





Art. 12. A expedição do Certificado de Regularização ou da Declaração de Regularização não será vinculada ao pagamento do Imposto Sobre Serviços – ISS, quando devido, podendo a Prefeitura Municipal realizar a tributação a qualquer tempo.

Art. 13. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento em procedimento próprio com a devida apresentação das documentações, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 14. Não poderá haver alteração ou mudança na edificação durante o processo de aprovação da regularização, com exceção da conclusão da mesma 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.

§ 1º Em caso de obras necessárias para sanar riscos construtivos, o proprietário ou o responsável técnico deverá comunicar antecipadamente por escrito no processo de regularização a execução da obra.

§ 2º Para eventuais adequações da obra necessária a aprovação da regularização, deverá ser apresentada RRT ou ART para execução da mesma.

Art. 15. As edificações que foram objeto de solicitação de regularização através de processo administrativo e não obtiveram o Certificado de Regularização poderão, por meio de requerimento, solicitar o benefício da presente lei no mesmo processo administrativo, ficando garantido o direito de atualizar toda a edificação existente no imóvel e sem prejuízo do valor recolhido anteriormente.





Art. 16. Os processos administrativos de regularização que forem indeferidos face ao artigo 3º da presente lei terão sua edificação cadastrada para fins de tributação e deverão ser objetos de ação fiscal visando a sua adequação.

Art. 17. Após o protocolo do pedido de regularização, objeto desta lei, fica fixado o prazo máximo de 90 (noventa) dias para o Departamento de Controle Urbano à análise inicial das solicitações de aprovação da regularização ou proposta de adequação que possibilite a aprovação.

Art. 18. Fica o Departamento de Controle Urbano autorizado a efetuar a regularização “*ex-officio*”, das edificações executadas em desacordo com os projetos aprovados, as embargadas e as protocoladas através de leis anteriores que trataram da regularização de edificações em desacordo com o projeto aprovado, irregulares ou clandestinas, desde que apresentem dados suficientes nos respectivos processos e atendam o parágrafo 2º do artigo 1º.

Art. 19. O exercício/ano definido no caput do artigo 5º da lei 8.767 de 21 de outubro de 2.005, modificado pelo artigo 1º da lei 9.514 de 12 de novembro de 2.013, fica alterado de 2.012 para o exercício de 2025, mantidas demais disposições.

Art. 20. Os benefícios desta lei poderão ser solicitados até a data de 30 de dezembro de 2025.





Art. 21. Para efeito desta lei considerar-se-á existentes as áreas que obtiveram Certificado de Conclusão (Habite-se) ou as áreas construídas constantes na matrícula de registro do imóvel ou as áreas cadastradas pela municipalidade anteriores ao exercício do ano de 2024.

Art. 22. Os emolumentos para as edificações a serem regularizadas pela presente lei ficam fixados conforme o tipo e área a ser regularizada:

I - Residencial Unifamiliar: até 50 m<sup>2</sup> = 50,00 FMP;

acima de 50 m<sup>2</sup> = 3,00 FMP / m<sup>2</sup>.

II - Multifamiliar – 5,00 FMP / m<sup>2</sup>.

III - Não residencial e de uso misto - 7,00 FMP / m<sup>2</sup>.

IV - Não residencial institucional – 5,00 FMP / m<sup>2</sup>.

Art. 23. O poder executivo dará ampla divulgação sobre a presente lei.

Art. 24. Ficam garantidos os benefícios da Lei nº 9.809, de 31 de março de 2016, para todas as edificações localizadas na macrozona urbana, incluindo-se a faixa de amortecimento, independentemente de terem obtidos os benefícios por qualquer lei que disponha de regularização de construções clandestinas e irregulares.

I – Será permitida a regularização das edificações construídas sobre PASV – Plano de Ampliação do Sistema Viário, mediante a declaração do proprietário de que, em caso de desapropriação, não será ressarcido pela Prefeitura dos pavimentos não previstos em lei.





Art. 25 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**BAHIA**

Vereador

**DANDAN**

Vereador

**DR FÁBIO LOPES**

Vereador

**BAHIA DO LAVA  
RÁPIDO**

Vereador

**DRA. ANA  
VETERINÁRIA**

Vereadora

**DR MARCOS  
PINCHIARI**

Vereador

**BISPO CÉLIO LOPES**

Vereador

**EDILSON SANTOS**

Vereador

**RODOLFO DONETTI**

Vereador

**CARLOS FERREIRA**

Vereador

**DANIEL BUISSA**

Vereador

**TONINHO CAIÇARA**

Vereador

**DR. MARCELO  
CHEHADE**

Vereador

**DENIS GAMBÁ**

Vereador

**VAVÁ**

Vereador





**MARCOS DA  
FARMÁCIA**

Vereador

**NINO BRANDÃO**

Vereador

**OSVALDINHO**

Vereador

**RENATINHO**

Vereador

**ZEZÃO**

Vereador





## JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa estabelecer um marco legal para a regularização de edificações construídas de forma clandestina ou em desacordo com os projetos aprovados no Município de Santo André. Tal iniciativa busca promover a segurança jurídica, a melhoria da infraestrutura urbana e a inclusão social, alinhando-se aos princípios da função social da propriedade e do direito à cidade.

A cidade de Santo André, como muitos municípios brasileiros, enfrenta o desafio de lidar com construções irregulares que, embora realizadas sem a devida autorização, atendem a uma demanda habitacional crescente. A ausência de regulamentação específica impede que essas edificações sejam adequadas às normas urbanísticas e de segurança, comprometendo a qualidade de vida dos moradores e a organização do espaço urbano.

Assim, este projeto tem caráter impositivo por parte do Legislativo, exercendo sua função constitucional de legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I da Constituição Federal), bem como de **atuar como indutor de políticas públicas** em situações em que a ação do Executivo se mostra insuficiente ou ausente. O objetivo não é usurpar competências do outro Poder, mas sim suprir uma lacuna evidente que compromete o direito à moradia, à regularização fundiária, promovendo justiça fiscal e à segurança jurídica dos munícipes.

Por essas razões, submetemos o presente projeto à apreciação desta Casa Legislativa, confiantes de que sua aprovação representará importante avanço na promoção do direito à cidade e na construção de uma Santo André mais justa, segura e inclusiva.

