publicidade legal

Prefeitura Municipal de Santo André

DECRETO Nº 18.449, DE 21 DE AGOSTO DE 2025. Regulamenta a Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, que instituiu 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, Decreta: CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - Art. 1º Este decreto regulamenta a Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, que instituiu o Programa Obra Fácil, no âmbito do Município de Santo André. Parágrafo único. Excetuam-se do Programa Obra Fácil as obras, edificações e atividades inseridas na Macrozona de Proteção Ambiental em razão de regramento específico previsto na Lei Municipal nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016 - Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André - LUOPS e na Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B. CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES EXISTENTES E ÀS APROVAÇÕES SIMPLIFICADAS - Art. 2º Para fins de cumprimento do disposto no art. 4º da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, são consideradas regularmente existentes as edificações, que atenderem, alternativamente, uma das seguintes condições: I - possuírem Projeto Aprovado e respectivos Certificado de Conclusão de Obra, antigo Habite-se, ou o Certificado de Regularização; II - estiverem cadastradas pela Prefeitura de Santo André para fins de tributação até 30 de setembro de 2025; III - estejam averbadas em Matrícula até 30 de setembro de 2025. Parágrafo único. Para comprovação do lançamento cadastrado até a data de 30 de setembro de 2025, nos termos do inciso II do caput deste artigo, deverá ser apresentado documento emitido pelo Departamento de Tributos, comprovando o lançamento da edificação no lote fiscal até a data estabelecida, observados parâmetros previstos no art. 3º deste decreto. Art. 3º Não serão consideradas edificações regularmente existentes, mesmo que cadastradas na Prefeitura de Santo André ou averbadas em matrícula, em atenção às disposições da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, aquelas 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 2,10 m (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 em áreas consideradas tecnicamente de risco pela Defesa Civil do Município; IV - 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; V - em loteamentos clandestinos ou irregulares; VI - em área de preservação permanente ou áreas ambientalmente protegidas, 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 dos órgãos municipal, estadual ou federal, conforme a competência; 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; IX - que tiverem rebaixamento de guias para fins de acesso de autos, em faixas de segurança e acessos a Pessoas com Mobilidade Reduzida - PMR, salvo quando houver anuência do Departamento de Engenharia de Tráfego; X - que estiverem embargadas ou lacradas, com base em processo de ação fiscal ou processo correspondente. Parágrafo único. Para efeito do inciso VIII, deste artigo, a regularização nos termos deste decreto independe de anuência dos confrontantes, desde que seja comprovada a existência da edificação há mais de um ano e um dia, inclusive mediante apresentação de acordo firmado entre os confrontantes, com firma reconhecida. Art. 4º Para fins de aplicação do art. 5º da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, serão aceitos os seguintes documentos: I - para a comprovação da segurança contra incêndio: a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, conforme enquadramento exigido pelo Corpo de Bombeiros; II - para a comprovação das normas de acessibilidade e de segurança da edificação: a apresentação de Laudo Técnico específico, com o respectivo ART/RRT atestando o atendimento às Normas de Acessibilidade, Segurança e Estabilidade do prédio, incluindo as condições das instalações elétricas e hidráulicas do edifício e a segurança de eventuais equipamentos mecânicos existentes. § 1º As obras eventualmente necessárias ao atendimento dos itens de segurança contra incêndio e acessibilidade poderão ser licenciadas por Comunicação de Obra ou Serviços, nos termos do art. 21 da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, com a redação dada pelo do art. 11 da Lei nº 10.862, de 10 de julho 2025. § 2º Em caso de impossibilidade técnica comprovada de instalação de elementos ou obras de segurança contra incêndio ou acessibilidade no corpo da construção, incluindo escadas e elevadores em edificações existentes, fica admitida a execução em estrutura separada, mediante Comunicação de Obra ou Serviços, podendo ocupar os recuos obrigatórios quando não houver condições técnicas para instalação em outros locais, desde que não obstruam a iluminação e ventilação de cômodos. Art. 5º Considera-se despacho decisório, nos termos do art. 7º da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, o deferimento, o indeferimento ou a emissão de "Comunicado", emitido pela área responsável pela análise. § 1º Em caso de emissão de "Comunicado", caberá à área responsável pela análise indicar no Comunicado todos os itens a serem atendidos pelo interessado. § 2º A análise de projeto ou a emissão de Certificado de Conclusão de Obra ficará prejudicada e será indeferida nos seguintes casos: I - ausência de Alvará de Uso Solo ou de Diretrizes Urbanísticas, quando aplicáveis; II - não apresentação do Termo de Compromisso de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando aplicável; III - não apresentação do Termo de Compromisso do Cumprimento das Medidas Mitigadoras de EIV, quando aplicável; IV - quando o projeto apresentar legendas não compatíveis com o Decreto nº 14.587, de 05 de dezembro de 2000, que regulamenta o Código de Obras e Edificações do Município de Santo André - COESA; V - não apresentação do Termo de Cumprimento de Demanda Habitacional, exigido para Habitação de Interesse Social - HIS; VI - quando o projeto ou a obra não observar os parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André - LUOPS e os parâmetros edilícios previstos no COESA. § 3º Ficam interrompidos os prazos previstos no art. 7º da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, em caso de emissão de Comunicado, iniciando-se novo prazo de análise quando do atendimento do Comunicado pelo interessado. § 4º No caso de necessidade de realização de vistoria prévia no local da obra, como em casos de substituição de projeto ou regularização de obra, o prazo para a análise ficará suspenso até a realização da vistoria, aplicando-se auto de multa em caso de impedimento da vistoria. Art. 6º A solicitação de Auto de Licença, destinada ao licenciamento de atividades dotadas de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, deverá ser solicitada em requerimento eletrônico, anexando-se os seguintes documentos: I - Viabilidade emitida pelo sistema Via Rápida Empresa; II - Laudo Técnico e respectivo ART/RRT atestando a segurança da edificação; III - planta aprovada e respectivo Certificado de Conclusão ou Regularização de Obra; IV - alternativamente ao disposto no inciso III deste artigo, croquis da edificação existente no lote, indicando a compartimentação, recuos com relação às divisas, localização das vias confrontantes, e anotando a área a ser utilizada. Art. 7º A solicitação de Alvará de Funcionamento, destinada ao licenciamento de atividades não inscritas no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, deverá ser solicitada em requerimento eletrônico, anexando-se os seguintes documentos: I - Laudo Técnico e respectivo ART/RRT atestando a segurança da edificação; II - planta aprovada e respectivo Certificado de Conclusão ou Regularização de Obra; III - alternativamente ao disposto no inciso II deste artigo, croquis da edificação existente no lote, indicando a compartimentação, recuos com relação às divisas, localização das vias confrontantes, e anotando a área a ser utilizada. Art. 8º A aprovação por croqui admitida pelo art. 8º da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, deverá observar a listagem de documentos e indicações gráficas constantes nos Anexos I, II e III, parte integrante deste decreto. Art. 9º Para fins de apresentação das plantas indicadas nos §§ 2º e 3º, do art. 9º, da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, poderão ser representadas opcionalmente as paredes externas e a localização de janelas para fins de definição de áreas não computáveis. § 1º Quando não representadas as paredes externas e a localização das janelas, todas as áreas da unidade serão consideradas computáveis, aplicando-se os afastamentos de ventilação e iluminação mais restritivos previstos nos arts. 175 a 186, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000. § 2º Não será permitida a junção, entre si, de uma ou mais unidades para os empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, quando da solicitação do Certificado de Conclusão de Obra. Art. 10. Para a apresentação do Termo de Compromisso previsto no §1º, do art. 10, da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, destinado a unidades residenciais já comercializadas, o interessado deverá se comprometer a: I - concluir a obra conforme projeto aprovado, obedecendo as legislações e normas técnicas vigentes, em especial a Norma Técnica de Desempenho - NBR 15575; II - não habitar ou utilizar o imóvel até a conclusão da obra. § 1º O Termo de Compromisso, previsto no caput deste artigo, deverá ser assinado pelo proprietário, pelo compromissário comprador e pelo incorporador, com firma reconhecida ou assinatura digital. § 2º Nos casos em que não houver incorporação imobiliária, o Termo de Compromisso, disposto no caput deste artigo, deverá ser acompanhado de Escritura Pública ou Declaratória que garanta a validade do Compromisso de Compra e Venda ou Contrato de Compra e Venda firmado entre as partes. § 3º Para a comprovação da individualização da medição de consumo de água, quando da solicitação do Certificado de Conclusão de Obra, prevista no § 3º, do art. 10, da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, deverão ser apresentado os seguintes documentos: I - Laudo Técnico e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, ambos assinados pelo responsável técnico da obra, atestando que as instalações hidráulicas de individualização de consumo atendem às normas técnicas vigentes; II - declaração assinada pelo proprietário ou representante legal, certificando que as medições das unidades autônomas estão individualizadas e em conformidade com a legislação e normas técnicas aplicáveis. § 4º A dispensa de acabamentos disposta no art. 10 da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, é válida exclusivamente em âmbito municipal e não se estende às exigências eventualmente estabelecidas pelas instituições financeiras em contratos de financiamento imobiliário. Art. 11. A Comunicação de Etapas de Obras para fins de vistoria, nos termos do inciso II, do art. 22, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, alterado pela Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, será incluída em requerimento eletrônico específico, atendidas as seguintes condições: I - o início de obras, o início de demolição e o início de movimento de terra deverão, obrigatoriamente, apresentar Alvará de Execução válido, conforme previsto no art. 18 da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025; II - apresentação de Laudo Técnico que ateste a segurança e estabilidade da obra já executada, acompanhado de RRT/ART de Laudo para a obra que possua Alvará de Aprovação e Execução válidos e que tenha permanecido paralisada por mais de 24 (vinte e quatro) meses, devendo ser objeto de nova Comunicação de Início de Obras. Parágrafo único. A não apresentação de qualquer das Comunicações de Etapa de Obra, previstas no inciso II, do art. 22, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, poderá acarretar no embargo da obra e na aplicação de multas, conforme previsto no art. 67 da mesma lei. Art. 12. A validade dos alvarás e subcategorias previstas no § 1º, incisos I, II, III do art. 18, da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, é de 48 (quarenta e oito) meses para a conclusão das fundações do edifício, contados a partir da data de emissão do Alvará de Aprovação de Projeto, e demais prescrições previstas nos arts. 34 a 37, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, e do art. 24 do Decreto nº 14.587, de 05 de dezembro de 2000. Parágrafo único. A comprovação da conclusão das fundações, para fins de validade dos alvarás previstos no caput deste artigo, se dará exclusivamente através do deferimento do Comunicado de Etapa de Obras de conclusão das fundações, nos termos do inciso II, alínea "b", do art. 22, da Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, com a redação dada pelo do art. 12 da Lei nº 10.862, de 10 de julho 2025. Art. 13. Para fins de obtenção da Licença de Funcionamento de Atividades Temporárias, conforme previsto no art. 152 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, com redação dada pelo art. art. 14 da Lei nº 10.862, de 10 de julho, 2025, deverão ser apresentados os seguintes documentos: I - Termo de Compromisso firmado entre o responsável legal pelo evento temporário e o representante legal do local de realização do evento, assumindo a responsabilidade de emissão dos documentos exigidos pelos arts. 152 a 161, da Lei nº 9.924, 21 de dezembro de 2016; II - Termo de Atendimento a Segurança do Evento e a Autorização para Utilização do Espaço; III - Comprovação de encaminhamento de ofício ao Departamento de Engenharia de Tráfego de Santo André, acerca da realização do evento. Parágrafo único. O requerente deverá preencher o requerimento de Atividade Temporária no Sistema Eletrônico da Prefeitura, com, no mínimo, 10 (dez) dias úteis antes do evento, anexando os documentos indicados nos incisos do caput deste artigo. CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS REGULARIZAÇÕES EX OFFICIO - Art. 14. Não se aplica a regularização ex officio, prevista no art. 17 da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, para as edificações: 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 loteamentos clandestinos ou irregulares; V - em área de preservação permanente ou em áreas ambientalmente protegidas, 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; VI - em faixa não edificante, faixas de manutenção e similares, salvo as edificações que obtiverem anuência do órgão municipal competente; VII - 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; VIII - que tiverem rebaixamento de guias para fins de acesso de autos, em faixas de segurança e acessos a Pessoas com Mobilidade Reduzida - PMR, salvo quando houver anuência do Departamento de Engenharia de Tráfego; IX - que não estejam totalmente concluídas na data da emissão da Notificação Extraordinária; X - que estiverem embargadas ou lacradas, com base em processo de ação fiscal. § 1º Para fins do disposto no inciso II deste artigo, são consideradas tecnicamente de risco: I - a quadra 72 do setor fiscal 04, para a qual estão suspensos os licenciamentos; II - a quadra 73 do setor fiscal 04, para a qual há necessidade de apresentação de laudo técnico ou geológico com a 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 VII deste artigo a regularização nos termos deste decreto independe de anuência dos confrontantes, desde que seja comprovada a existência da edificação há mais de um ano e um dia, inclusive mediante apresentação de acordo firmado entre os confrontantes, com firma reconhecida. Art. 15. Para a regularização prevista no art. 17 da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025, o interessado deverá protocolar solicitação via processo eletrônico de regularização ex officio, devendo ser instruído 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, podendo incluir matrícula, escritura, 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 - procuração, com firma reconhecida, caso o proprietário ou interessado seja representado por terceiros; IV - projeto, cujas peças gráficas e hachuras contemplem todas as edificações existentes no lote e estejam nos moldes do Decreto nº 14.587, de 05 de dezembro de 2000, sendo aceitos planta baixa compartimentada ou croquis, devendo também ser representado o passeio na frente do lote, com os devidos equipamentos públicos, caso existam, tais como árvores, postes, faixas de segurança ou demais equipamentos públicos; V - cópia da guia quitada do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente à atividade técnica específica de "As Built" da edificação e apresentar Laudo Técnico, acompanhado da correspondente RRT/ART; VI - AVCB ou CLCB, conforme o enquadramento da edificação; VII - Licenciamento ou Autorização Ambiental, quando for o caso; VIII - Certidão de Medição por 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 setembro de 2007; IX - Alvará de Equipamento Mecânico, quando for o caso; X - em edificações atingidas pelo Plano do Sistema Viário do Município de Santo André - PASV, deverá ser apresentado termo de compromisso ou ciência de que a área regularizada não será indenizada no caso de desapropriação; XI - Cópia da Notificação Extraordinária emitida pelo Departamento de Tributos. Parágrafo único. A regularização ex officio, fundamentada em Notificação Extraordinária emitida pelo Departamento de Tributos, não se confunde com as hipóteses de edificações regularmente existentes, e respectivos prazos, previstos no art. 2º deste decreto. Art. 16. Para a regularização das edificações é necessária a apresentação gráfica da edificação em sua totalidade no lote, conforme título de propriedade apresentado no processo de regularização, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações. Art. 17. Para as edificações submetidas a regularização que apresentarem qualquer título de domínio do imóvel com área territorial diferente da área real, desde que esta diferença não ultrapasse 10% (dez por cento) da metragem quadrada do terreno e suas medidas, será emitido Certificado de Regularização sem a possibilidade de retificação do título de domínio. Art. 18. Nos processos de regularização de edificações, quando o lote possuir mais de um proprietário ou estiver constituído em condomínio, será obrigatória a apresentação da anuência de todos os proprietários, por meio de documento de anuência, autorização ou procuração específica. Parágrafo único. Nos casos de condomínio com representante legal, como síndico ou equivalente, este deverá assinar toda a documentação relativa ao processo de regularização e apresentar as atas das assembleias que comprovem sua nomeação e a deliberação que aprovou a regularização proposta. Art. 19. Durante o processo de regularização não será admitida qualquer alteração da construção, sob pena de indeferimento, salvo em caso obras emergenciais e que não alterem a área total da edificação anteriormente apresentada. Parágrafo único. No caso de obras emergenciais, deverá ser apresentado laudo técnico que comprove o risco patológico identificado, acompanhado do respectivo RRT ou ART referente à execução da obra, bem como relatório da intervenção proposta para a eliminação do risco declarado. Art. 20. Nos processos de regularização, caso a calçada defronte à edificação esteja em desacordo com a legislação vigente, será exigida a apresentação de Termo de Compromisso referente ao Plano de Ajuste de Calçadas. Art. 21. O processo de regularização será indeferido automaticamente caso o Comunicado não seja atendido em 30 (trinta) dias. Parágrafo único. Os emolumentos ou taxas referentes à análise do processo de regularização serão devidos independentemente da conclusão do processo, podendo o respectivo débito ser incluído em dívida ativa do município. Art. 22. Em caso de indeferimento do processo de regularização, o projeto poderá ser reenviado para nova análise, uma única vez, no prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da data do indeferimento, desde que a edificação não tenha sofrido qualquer modificação em relação à vistoria inicial. Parágrafo único. Caso não haja manifestação do interessado dentro do período previsto no caput deste artigo, o processo será encerrado em definitivo. Art. 23. Para efeito do cálculo de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, 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 previsto na legislação. § 1º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo, os processos que tiveram sua outorga deferida. § 2º Para fins do cálculo de outorga onerosa, será considerada toda a área construída computável, nos parâmetros da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, sendo efetuado o cálculo sobre o excedente do Coeficiente de Aproveitamento Básico. Art. 24. Para a regularização ex officio, será exigida a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV tipo 1, 2 e 3, para os casos previstos na Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, devendo a mitigação ser convertida em pecúnia. Parágrafo único. Após a implementação das eventuais medidas mitigadoras indicadas pelo EIV, será emitido o Certificado de Regularização, nos termos da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André - LUOPS. Art. 25. Para o pedido de regularização de edificações, nos termos do presente decreto, não será exigida permeabilidade de solo, salvo quando resultante de mitigação exigida pela Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007. § 1º Será exigida a execução de caixa de absorção ou de retenção de águas pluviais apenas para atendimento da Lei Estadual nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007. § 2º A exigência, de que trata o § 1º deste artigo, 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. 26. A regularização de edificação existente ou ex officio localizada na faixa de 60,00m (sessenta metros) do entorno da ZEIAS "A", da Praça Assunção e da Praça Almeida Junior, deverá observar o disposto no art. 70A da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004. § 1º Para fins do disposto no caput deste artigo, considera-se o máximo de 02 (dois) pavimentos a partir do nível mais baixo do alinhamento, excluindo os pavimentos destinados exclusivamente aos 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 A altura de 9,00m (nove metros) aplicável às edificações enquadradas no caput deste artigo 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 máximo de pavimentos o acesso à cobertura, limitado ao corpo da escada de acesso ao pavimento, para as regularizações de que trata o caput deste artigo. Art. 27. Na tipologia Multifamiliar, com exceção da Vertical, será exigida apresentação de área comum, mesmo que descoberta, indicada em planta e no quadro de áreas. Art. 28. A acessibilidade à edificação, ao passeio e à atividade principal deverá estar conforme as Normas Técnicas Oficiais vigentes, exceto para as tipologias Unifamiliar e Multifamiliar de pequeno porte. Art. 29. Caso a vistoria fiscal inicial, no processo de regularização, identifique um uso distinto daquele apresentado no projeto, a análise prosseguirá com base no uso constatado em vistoria. Parágrafo único. A regularização ou fiscalização das atividades será objeto de expediente específico. Art. 30. Os emolumentos aplicáveis à regularização ex officio são aqueles determinados pelo art. 31 da Lei nº 10.403, de 25 de agosto de 2021. Parágrafo único. Para fins de cálculo dos emolumentos, será considerada a área total construída que não possua Certificado de Conclusão de Obra ou que tenha sido lançada anteriormente ao ano de 2016, independentemente de eventual aprovação anterior. Art. 31. A regularização deverá ser solicitada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data de emissão da Notificação Extraordinária. CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS - Art. 32. São partes integrantes do presente decreto: I - Anexo I: Quadro 1 - Documentos necessários para aprovação por croquis; II - Anexo II: Modelo Gráfico de Croqui - Residencial; III - Anexo III: Modelo Gráfico de Croqui - Não Residencial. Art. 33. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação. Prefeitura Municipal de Santo André, 21 de agosto de 2025. Gilvan Ferreira de Souza Júnior - Prefeito Municipal - Marília Formoso Camargo - Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação - Caio Costa e Paula - Secretário de Assuntos Jurídicos - Registrado e digitado no Departamento Administrativo do Expediente do Gabinete, na mesma data e publicado. Ana Claudia Cebrian Leite - Chefe de Gabinete.

ANEXO I
Quadro 1 - Documentos necessários para aprovação por croquis

a. Título de propriedade do imóvel
b. Alvará de Uso de Solo, exceto para residência unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte
c. Formulário de EIV preenchido, aplicável apenas para empreendimentos com mais de 02 (duas) unidades no mesmo lote
d. Licenciamento Ambiental, incluindo autorização para intervenção em APP, autorização para supressão arbórea, verificação de contaminação do lote e licenciamento prévio e/ou de instalação emitidos pela CETESB, para os casos aplicáveis
e. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT comprovando a responsabilidade pela autoria do projeto e pela execução da obra, quando o caso
f. Apresentação da comprovação de área regularmente existente, nos termos do art. 4º da Lei nº 10.862, de 10 de julho de 2025
g. Croqui da Obra, contendo:
g.1 Perímetro do terreno com a indicação das medidas reais e de escritura, e o nome das ruas para as quais o lote faz frente
g.2 Indicação das cotas de nível nas extremidades do lote, adotando como referência o nível da guia
g.3 Recuos das edificações até as divisas do lote, canalização, tubulação ou córrego, e distâncias entre edificações
g.4 Perímetro externo de todos os andares das edificações, contendo as cotas de nível dos pavimentos, as áreas e poços descobertos, abrigos, balanços, circulações verticais, cobertura leve, quando houver
g.5 Área de acesso comum, para edificações multifamiliares
g.6 Abrigo de lixo e obras complementares, se necessário
g.7 Gabarito
g.8 Caixa de retenção e respectivas dimensões, quando houver
g.9 Vagas de estacionamento, caso aplicáveis
g.10 Quadro de áreas contendo (i) área real do terreno e a área constante em matrícula, (ii) as áreas da edificação por pavimento (a construir, a reformar, a regularizar, existentes, a demolir e a reconstruir), (iii) o volume de movimentação de terra, se houver.
Para projetos de regularização em lotes de até 250 m2, por croqui, adicionalmente:
h. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, para regularização total de edificações não residenciais ou residenciais com mais de 02 (duas) unidades
i. Alvará de equipamento mecânico, quando couber
j. Declaração de individualização de hidrômetros, para edificações multifamiliares

ANEXO II
Modelo Gráfico de Croqui - Residencial

ANEXO III
Modelo Gráfico de Croqui - Não Residencial

Secretaria de Manutenção e Serviços Urbanos - Departamento de Manutenção de Vias - Gerência de Controle e Uso da Via. Edital 160: Ficam os proprietários dos terrenos particulares, com as classificações fiscais abaixo relacionadas, notificados para proceder à limpeza de terreno, remoção de rampa na sarjeta, reforma, reconstrução e / ou construção de muro e / ou passeio, no prazo de 30 (trinta) dias para execução dos serviços, a contar da data do recebimento da notificação e / ou 10 (dez) dias da publicação deste, em conformidade com o disposto nas Leis Municipal: Lei 5579/79 Arts. 29° e 32°; Lei 7519/97 Art. 2°; Lei 3595/71 Art. 1° Decreto 5635/71; Lei 4181/73, Decreto 8336/75; Lei 6923/92, Decreto 13873/97 e Lei 7949/99. - C.F. 14.039.064 Not. 1051/2025 (limpeza) Nilza Helena Baldini Veiga. C.F. 04.035.405 Not. 1098/2025 (limpeza) Jansen Killinger Cara. C.F. 034.035.405 Not. 1099/2025 (passeio) Geison Killinger Cara. C.F. 11.343.059 Not. 1154/2025 (limpeza) Paulino Imóveis / Espólio de Borla Bianca Ferdinanda Vicenza Brasilina. C.F. 11.343.059 Not. 1155/2025 (muro) Paulino Imóveis / Espólio de Borla Bianca Ferdinanda Vicenza Brasilina. C.F. 11.343.059 Not. 1156/2025 (passeio) Paulino Imóveis / Espólio de Borla Bianca Ferdinanda Vicenza Brasilina. C.F. 27.071.050 Not. 1157/2025 (limpeza) CDHU: CIA de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. C.F. 16.134.028 Not. 1158/2025 (limpeza) Ubiraci Beck Cangussu. C.F. 23.155.089 Not. 1160/2025 (limpeza) JEA: Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA. C.F. 16.100.009 Not. 1161/2025 (limpeza) Espólio de Ohavy Rufatto. C.F. 16.100.009 Not. 1162/2025 (muro) Espólio de Ohavy Rufatto. C.F. 16.100.009 Not. 1163/2025 (passeio) Espólio de Ohavy Rufatto. C.F. 05.080.008 Not. 1164/2025 (passeio) ALMO: Administração de Imóveis e Participação LTDA. C.F. 15.151.072 Not. 1165/2025 (passeio) MACLA: Empreendimentos e Participações LTDA. C.F. 15.053.041 Not. 1166/2025 (passeio) Umberto Gabriel Taricani. C.F. 11.088.023 Not. 1167/2025 (passeio) Aníbal Chinelato. Edital 161: Ficam os proprietários dos terrenos particulares, com as classificações fiscais abaixo relacionadas, notificados para proceder à reforma, reconstrução e / ou construção de muro e / ou passeio, no prazo de 60 (sessenta) dias para execução dos serviços, a contar da data do recebimento da notificação e / ou 10 (dez) dias da publicação deste, em conformidade com o disposto nas Leis Municipal: Lei 5579/79; Lei 7519/97; Lei 3595/71 Art. 1° Decreto 5635/71; Lei 4181/73, Decreto 8336/75; Lei 6923/92, Decreto 13873/97 e Lei 7949/99. - C.F. 01.165.040 Not. 1119/2025 (muro) Ocimar Bento da Silva. C.F. 16.134.028 Not. 1159/2025 (limpeza) Ubiraci Beck Cangussu. Edital 162: Ficam os proprietários de terrenos particulares com as classificações fiscais abaixo relacionadas, autuados pelo não cumprimento das exigências contidas nas notificações preliminares, exigindo os serviços de limpeza e remoção dos resíduos em seu imóvel, em conformidade com o disposto nas Leis Municipal: Lei 5579/79 Art. 29° e Lei 7519/97 Art. 2°. - C.F. 19.213.004 Multa 2165/2025 (limpeza) Teresinha Helena Jaquetta Martinez. C.F. 25.168.056 Multa 2168/2025 (limpeza) Cruzeiros Metálicos do Brasil Ind. E Com. LTDA. Edital 163: Ficam os proprietários de terrenos particulares com as classificações fiscais abaixo relacionadas, autuados pelo não cumprimento das exigências contidas nas notificações preliminares, exigindo o serviço de construção ou reconstrução de muro e / ou passeio em seu imóvel ou remoção de lixo depositado irregularmente em via pública, em conformidade com o disposto nas Leis Municipal: Lei 3595/71 Art. 1° Decreto 5635/71, Lei 4181/73 Decreto 8336/75, Lei 6923/92 Decreto 13873/97 e Lei 7949/99. - C.F. 16.219.086 Multa 2164/2025 (muro) MAPEDI: Administração de Bens Imóveis Próprios LTDA. C.F. 07.070.025 Multa 2166/2025 (passeio) Rubens Giozzet. C.F. 07.070.025 Multa 2167/2025 (muro) Rubens Giozzet. Edital 164: Processos com Requerimentos Indeferidos. Processo nº 9833/2025 Comunicado nº 100.08.2025 Soinco Imobiliária e Loteamentos S/S LTDA. Processo nº 26037/2016 Comunicado nº 101.08.2025 CDHU: CIA de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. Assina este o Sr. Romildo Massaharu Kamura - Diretor do DMV-SMSU.

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
CONCURSO PÚBLICO N.º 03/2023
EDITAL DE CUMPRIMENTO DE DECISÃO JUDICIAL (REVOGAÇÃO DA LIMINAR)
A Prefeitura Municipal de Santo André, no uso de suas atribuições legais, no Concurso Público regido pelo Edital nº 03/2023, para o provimento de cargos de Procurador e Procurador Autárquico, à vista da sentença proferida nos autos do mandado de segurança nº 1016251-92.2025.8.26.0554, em trâmite perante à 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santo André – SP, que denegou à segurança e revogou a liminar, torna sem efeito o Edital publicado anteriormente, que determinou o prosseguimento da candidata STEPHANIE CHERUBIN GONÇALVES PEREIRA, inscrição nº 73862185, na lista dos candidatos que concorrem às vagas reservadas aos candidatos negros, negras ou afrodescendentes do concurso público em referência.
E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar desconhecimento, é expedido o presente Edital.
Santo André, 19 de agosto de 2025.
Fernanda Kayo Sakaragui
Secretária de Administração e Finanças

PORTARIA 018/2025-SRPI- Nomeia gestor da parceria a ser celebrada entre Secretaria de Relações Políticas e Institucionais - SRPI e Instituição Beneficente Irmã Marli, objeto do PA 16729/2024; Aparecido Donizeti Pereira, Secretário de Relações Políticas e Institucionais do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais e, em especial, o que reza o art. 6º, I do Decreto Municipal 16870/2016; RESOLVE: Art.1º- A servidora Rosemeire Zeferino Lima dos Santos - IF.: 61.644-3 fica nomeada gestora da parceria a ser celebrada entre Secretaria de Relações Políticas e Institucionais e INSTITUIÇÃO BENEFICENTE IRMÃ MARLI, estabelecida no âmbito da Lei Federal 13019 de 31 de julho de 2014, regulamentada pelo Decreto Municipal 16870 de 26 de dezembro de 2016. Art.2º-Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação. Aparecido Donizeti Pereira, Secretário de Relações Políticas e Institucionais.

Nos termos do Artigo 141º, Parágrafo 1º da Lei Federal 14.133/2021 e Artigos 19º e 21º do Decreto Municipal 18.236/2024 justifica-se a Quebra da Ordem Cronológica de Pagamento para quitação de débito em favor de: DIMEBRAS COMERCIAL HOSPITALAR LTDA R$ 136.105,84; R&C DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA - ME R$8.212,50; FLEET CARDS GESTÃO DE FROTAS LTDA - EPP R$ 17.639,11; TELEFONICA BRASIL