

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 01 DE ABRIL DE 2025

VEREADOR AUTOR: FELIPE MIKAEL VASQUES MONTEIRO

Dispõe sobre a emissão de Alvará de Construção na modalidade autodeclaratório (**ALVARÁ EXPRESSO**) e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o **Alvará de Construção Autodeclaratório**, modalidade de licenciamento urbanístico que permite ao interessado declarar, sob sua responsabilidade, que o projeto de construção, reforma, ampliação ou demolição atende às normas técnicas, urbanísticas, ambientais e de segurança vigentes no Município.

Art. 2º O Alvará Autodeclaratório (**ALVARÁ EXPRESSO**) aplica-se às obras de **baixa complexidade**, conforme definido no regulamento desta Lei, incluindo, mas não se limitando a:

- I - Reformas internas sem alteração da estrutura do imóvel;
- II - Ampliações de até 50% da área construída existente;
- III - Construções de pequeno porte, com área máxima de 125 m²;
- IV - Instalações de equipamentos e estruturas de baixo impacto urbanístico;
- V - Outras obras de menor complexidade definidas em regulamento.

Art. 3º. O Alvará Autodeclaratório (**ALVARÁ EXPRESSO**) não se aplica a:

- I - Obras em áreas de preservação permanente, de interesse histórico-cultural ou em zonas especiais de proteção ambiental;
- II - Empreendimentos de grande porte ou alta complexidade, definidos em regulamento;
- III - Obras que exijam Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Licenciamento Ambiental específico.

CAPÍTULO II - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Art. 4º O processo de solicitação do Alvará Autodeclaratório (ALVARÁ EXPRESSO) será realizado exclusivamente por meio de plataforma digital disponibilizada pelo Poder Executivo Municipal, devendo o interessado apresentar:

Parágrafo único: Salvo na ausência de plataforma digital, o referido serviço deverá ser fornecido de forma física ou através de e-mail da secretária de Infraestrutura.

I – formulário de requerimento do Alvará de Construção Automático, conforme modelo a ser disponibilizado, devidamente preenchido;

II – inscrição no CNPJ e Contrato Social com último aditivo, se o requerente for pessoa jurídica, e RG e CPF do titular da empresa;

III – RG (cédula de identidade com data de emissão) e CPF, se o requerente for pessoa física, e comprovante de endereço;

IV – Certidão atualizada da matrícula do imóvel;

V – tabela que especifique os índices urbanísticos e as áreas da edificação a ser projetada;

VI – projeto arquitetônico, em arquivo digital, que permita conferência de áreas e dimensões, mantendo a integridade dos desenhos, devidamente cotados, contendo:

a) planta de situação com dimensões do imóvel conforme título de propriedade, implantação da edificação proposta, indicação do norte, e das vias às quais o imóvel faz frente;

b) plantas baixas e de corte com discriminação das dimensões e áreas dos compartimentos;

c) indicação do destino final de esgotos com memorial descritivo pertinente;

IX – Termo de Responsabilidade do Responsável Técnico pelos projetos e pela execução da obra, conforme modelo a ser disponibilizado ;

X – Termo de Responsabilidade do Proprietário do Imóvel, conforme modelo a ser disponibilizado;

XI – Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) CAU ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) CREA do responsável pelo projeto arquitetônico, cálculo estrutural, projeto hidrossanitário, e pela execução da obra;

XII – comprovante do pagamento da taxa de expediente.

§ 1º O projeto de que trata o inciso VIII deste artigo deverá ser apresentado por meio de prancha única.

§ 2º Os Termos de Responsabilidade mencionados nos incisos IX e X importam em declaração do proprietário e do profissional habilitado, autor do projeto, de que o pedido atende aos requisitos da legislação municipal em vigor e de que assumem a responsabilidade pela veracidade das declarações e da autenticidade dos documentos, sob pena da aplicação de sanções administrativas, civis e penais.

§3º Os documentos deverão ser apresentados preferencialmente por meio digital, através do sistema eletrônico municipal sendo admitida a assinatura de documentos por meio de Assinatura eletrônica avançada.

CAPÍTULO III - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 5º A emissão do Alvará Autodeclaratório (ALVARÁ EXPRESSO) será **automática e imediata**, após o preenchimento do formulário e envio da documentação, ficando o interessado responsável pela veracidade das informações e conformidade do projeto com as normas vigentes sob pena de responsabilização civil e penal pelas informações prestadas.

Parágrafo único. A análise técnica dos projetos deverá ocorrer em sua totalidade.

Art. 6º O andamento regular da obra será objeto de fiscalização, constituindo óbice à emissão do “habite-se” a constatação de desconformidades entre o projeto executado e o projeto aprovado, o que poderá acarretar na adoção de medidas administrativas e judiciais contra o proprietário e responsável técnico.

Parágrafo único. Em caso de irregularidades constatadas, o responsável técnico e o interessado estarão sujeitos às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, sem prejuízo da obrigação de regularização da obra.

CAPÍTULO IV - DA ANÁLISE DOS PROJETOS

Art. 7º. Após o protocolo da documentação, sendo o processo apontado para a análise, o servidor responsável terá o prazo de 10 (dez) dias para promover a análise

Art. 8º. Constatada a incompatibilidade da documentação acostada, o servidor responsável pela análise adotará as seguintes medidas:

I – Elaborará decisão fundamentada de forma clara e detalhada, indicando os dispositivos legais ou técnicos que não foram atendidos;

II - Notificar o interessado para no prazo de 15 (quinze) dias úteis a partir da notificação, a;

III- Analisar a nova documentação apresentada atestando sua conformidade ou emitindo decisão fundamentada de cancelamento do Alvará.

Parágrafo único: As incompatibilidades meramente formais que não forem previstas nesta Lei acarretam procedimento administrativo e posterior penalidade ao servidor.

Art.9º. Da decisão que cancelar o Alvará caberá recurso administrativo direcionado ao Comitê do Plano Diretor, que deverá emitir decisão fundamentada no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo único. Caso o Comitê do Plano Diretor delibere pela manutenção do cancelamento do Alvará, o interessado poderá realizar as correções necessárias e protocolar novo pedido.

Art. 10. O Alvará Autodeclaratório poderá ser cancelado pelo órgão municipal competente apenas em caso de:

I - Descumprimento das normas técnicas, urbanísticas, ambientais ou de segurança;

II - Falsidade ou irregularidade nos documentos apresentados;

III – Constatada a não conformidade da obra.

IV – Não apresentação de documentação essencial após o transcurso de prazo para suplementá-las.

Art. 11. Toda decisão tendente ao cancelamento ou revisão do Alvará Autodeclaratório será fundamentada e precedida de notificação ao interessado para apresentar defesa ou regularizar a situação.

Art. 12. Os prazos referidos nesta lei contar-se-ão:

a) Para os atos administrativos: a partir do protocolo;

b) Para o requerente: a partir da sua notificação via sistema ou mediante citação pessoal.

CAPÍTULO V- DO HABITE-SE

Art. 13. A emissão do habite-se obedecerá ao seguinte procedimento:

I - O requerente deverá solicitar a vistoria no prazo máximo de 30 dias após conclusão da obra;

II - A fiscalização ocorrerá em até 5 dias úteis após o pedido

III - A análise se restringirá à:

- a) Verificação da conformidade da obra executada com o projeto aprovado
- b) Comprovação do atendimento às condições do alvará
- c) Checagem de eventuais denúncias recebidas

§1º Não será permitida nova análise de mérito do projeto já aprovado.

§2º Constatadas divergências, o proprietário terá 30 dias para regularização, prorrogável por igual período mediante justificativa técnica.

CAPÍTULO VI - DO PRAZO DE VALIDADE

Art. 14. O prazo de validade do Alvará de Construção Automático será de 12 (doze) meses.

§ 1º O Alvará de Construção Automático poderá ser revalidado por prazo igual ao concedido no primeiro alvará, devendo o requerimento ser apresentado até 30 (trinta) dias antes do vencimento, desde que a obra tenha sido iniciada.

§ 2º Caracteriza-se obra iniciada a conclusão dos trabalhos de suas fundações.

CAPÍTULO VII - FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 15. Os profissionais responsáveis pelos projetos e pela execução da obra que edificarem em desacordo com o projeto aprovado, omitirem ou falsearem informações relativas ao projeto, ficarão sujeitos à suspensão pelo órgão municipal competente pelo prazo de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos.

§ 1º Enquanto perdurar o prazo suspensivo, o profissional não poderá requerer a aprovação de novos projetos e nem responder pela direção técnica da obra objeto de sua suspensão, ficando

facultada ao proprietário da mesma a continuidade da construção, desde que apresente novo responsável técnico e sane as irregularidades.

§ 2º A falta cometida pelo responsável técnico será comunicada, através de ofício, ao Conselho Regional da categoria profissional em que se enquadra o infrator.

Art. 16. Os servidores públicos que descumprirem os prazos ou procedimentos estabelecidos nesta Lei estarão sujeitos a:

I - Advertência formal;

II - Multa de até 500 (quinhentas) UFIRs;

III - Suspensão por até 30 (trinta) dias;

IV - Responsabilização administrativa, civil e penal pelos danos decorrentes.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Felipe Vasque -AGIR
VEREADOR AUTOR



JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI

CONSIDERANDO a necessidade de modernizar e desburocratizar os processos de licenciamento de obras no Município de Juazeiro do Norte, visando estimular o desenvolvimento urbano, a geração de empregos e a atração de investimentos;

CONSIDERANDO as diretrizes do **Guia Orientativo de Boas Práticas para Obtenção de Alvarás de Construção (2ª edição, Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviço - MDIC)**, que recomenda a adoção de modalidades simplificadas de licenciamento, com ênfase na digitalização, racionalização de procedimentos e corresponsabilização dos agentes envolvidos;

CONSIDERANDO os dados do **Doing Business Subnacional Brasil 2021**, que apontam que municípios com processos de licenciamento ágeis e transparentes apresentam maior dinamismo econômico, redução da informalidade e melhoria no ambiente de negócios, fatores essenciais para o crescimento sustentável;

CONSIDERANDO o **potencial construtivo de Juazeiro do Norte**, polo econômico e cultural do Cariri, com demanda crescente por habitação, infraestrutura e serviços, exigindo agilidade na aprovação de projetos para atender às necessidades da população e fomentar a competitividade regional;

CONSIDERANDO que a burocracia excessiva no licenciamento tradicional gera custos elevados, atrasos e desincentivo à regularização, conforme diagnosticado em estudos nacionais, enquanto modelos simplificados — como os adotados por Fortaleza (CE) e Belo Horizonte (MG) — reduzem prazos de análise em até **90%**;

CONSIDERANDO a importância de alinhar Juazeiro do Norte às melhores práticas de gestão urbana, garantindo **segurança jurídica, eficiência administrativa e transparência**, com base em critérios técnicos claros e acessíveis;

CONSIDERANDO que a **transformação digital** dos serviços públicos, incluindo plataformas online para protocolo, análise e emissão de alvarás, é um caminho irreversível para a modernização da administração municipal, conforme preconizado pelo MDIC e pelo Banco Mundial no Doing Business;

CONSIDERANDO o impacto positivo da medida na **arrecadação municipal**, uma vez que a simplificação incentiva a formalização de obras e o aumento da base de contribuintes do IPTU;

CONSIDERANDO, por fim, o interesse público em promover um ambiente favorável ao empreendedorismo, à geração de empregos e à qualidade de vida da população juazeirense, em consonância com as metas do Plano Diretor e da Política Urbana local;

RESOLVE-SE instituir o Licenciamento Simplificado de Obras no Município de Juazeiro do Norte, nos termos desta Lei.

