

VETO Nº 47, DE 12 DE JUNHO DE 2025.

Pelo presente encaminho a esta Colenda Casa de Leis as razões do VETO exarado ao **inciso/item 03 do art. 8º** do projeto de lei em referência, de iniciativa deste Poder Legislativo.

Ao Exmo. Sr.

***Dr. FELIPE MIKAEL VASQUES MONTEIRO***

Presidente da Mesa Diretora da Câmara Municipal de Juazeiro do Norte/CE.

Ref: Ofício nº 1707/2025 - RE

Senhor Presidente,

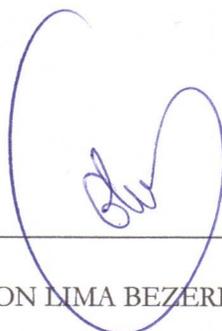
**VETO AO ITEM/INCISO 03 DO ART. 8º DO PROJETO DE LEI QUE TIPIFICA, *IN VERBIS* “DISPÕE SOBRE A EMISSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO NA MODALIDADE AUTODECLARATÓRIO (ALVARÁ EXPRESSO) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

Cumpre-nos comunicar-lhe que, na forma do disposto no artigo 72, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, **VETEI O ITEM/INCISO 03 DO ART. 8º do Projeto de Lei, originário desta Casa de Leis.**

Nestas condições, considerando as claras razões do veto, desde já espero que os Nobres Vereadores assim o mantenham, para todos os efeitos legais.

Sem mais para o azo subscrevo.

Cordialmente.



---

GLÊDSON LIMA BEZERRA  
Prefeito Municipal de Juazeiro do Norte/CE

## RAZÕES E JUSTIFICATIVAS DO VETO

### II – DOS FATOS E FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Em que pese o nobre intuito do Vereador o item/inciso em referência não reúne condições de ser convertida em Lei, impondo-se o Veto, **exclusivamente**, sobre ele.

Conforme o relatório em anexo o item/inciso 03 do art. 8º que trata sobre a taxa de permeabilidade “(...) foi estabelecida sem a devida apresentação de estudos técnicos que comprovem a adequação desse índice as características do solo e as condições urbanas locais”.

Dessa forma, considerando os dispositivos abordados algures da proposta *sub examinem* e ao relatório em anexo, faz-se necessário o presente veto parcial, **exclusivamente**, do **ITEM/INCISO 03 DO ART. 8º**, devolvendo-as, ao necessário reexame dessa Egrégia Casa Legislativa,

Respeitosamente,

Novo Centro Administrativo, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 12 (doze) dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco (2025).



GLÊDSON LIMA BEZERRA  
Prefeito Municipal de Juazeiro do Norte/CE



RELATÓRIO

Juazeiro do Norte-CE, 12 de junho de 2025.

**Assunto:** Solicitação de Veto ao Art. 8º do Projeto de Lei sobre o Alvará de Construção Autodeclaratório

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, solicitar o veto ao Art. 8º do Projeto de Lei que trata da instituição do Alvará de Construção Autodeclaratório, em especial ao item 3, que dispõe:

"3. Taxa de Permeabilidade: O projeto deverá obedecer à taxa de permeabilidade do solo, sendo adotado o percentual mínimo de 20% da área total do lote, incluindo jardins, gramados e áreas de drenagem natural, com o objetivo de permitir a infiltração de águas pluviais e reduzir os impactos ambientais das construções."

Ressaltamos que a exigência de um percentual mínimo de 20% de permeabilidade foi estabelecida sem a devida apresentação de estudos técnicos que comprovem a adequação desse índice às características do solo e às condições urbanas locais.

É importante destacar que a definição de uma taxa de permeabilidade não deve ser feita de forma arbitrária, pois requer uma avaliação técnica criteriosa, considerando fatores como:

- o tipo de solo predominante (argiloso, arenoso, etc.) e sua capacidade de absorção;
- a eficiência do sistema de drenagem existente;
- a densidade demográfica da área;
- a proximidade com corpos hídricos;
- a existência de áreas de risco, sujeitas a alagamentos ou deslizamentos.

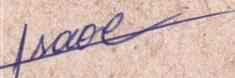
Dessa forma, qualquer alteração ou fixação de índice de permeabilidade deve ser devidamente embasada em estudos técnicos específicos, sob pena de



comprometer a segurança ambiental, a viabilidade urbanística e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano da região.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

  
Cicero Isaac Ribeiro Lima  
Diretor de Fiscalização  
Portaria n° 0735/2025



**CÂMARA**  
JUAZEIRO DO NORTE

OF.1707 N° /2025 –RE

Juazeiro do Norte – Ce. 23 de maio de 2025

**Excelentíssimo Senhor  
Gledson Lima Bezerra  
Prefeito Municipal Nesta Senhor Prefeito:**

Enviamos a Vossa Excelência o seguinte Projeto de Lei, aprovado na Sessão Ordinária realizada no dia 20 do mês de maio do ano em curso:

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

Atenciosamente,

*Recebido pgm  
26/05/25  
Glaucia Melo*

**FELIPE MIKAEL VASQUES  
MONTEIRO:04790177351**

Assinado de forma digital por FELIPE  
MIKAEL VASQUES  
MONTEIRO:04790177351  
Dados: 2025.05.23 11:55:26 -03'00'

**FELIPE MIKAEL VASQUES MONTEIRO  
PRESIDENTE DA CMJN/CE**



**LEI**

**DE 21 DE MAIO DE 2025**

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

*Recebido pgm  
26/05/25  
Glaucia Melo*

### **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 115 m<sup>2</sup>;
- 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:

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 por meio digital, através do sistema eletrônico municipal sendo admitida a assinatura de documentos por meio de Assinatura eletrônica avançada.

§4º Enquanto não houver plataforma digital ou na impossibilidade de utilização desta, o referido serviço deverá ser fornecido de forma física ou através de e-mail da secretária de Infraestrutura.

### **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 no prazo de até 10 (dez) dias.

**Art. 6º** Após o prazo de análise documental não haverá reanálise dos documentos apresentados.

**Parágrafo primeiro.** Decorrido tal prazo só poderá ser objeto de análise o andamento regular da obra frente ao projeto apresentado, podendo tal fato constituir óbice à emissão do “habite-se”. Podendo acarretar na adoção de medidas administrativas e judiciais contra o proprietário e responsável técnico.

**Parágrafo segundo.** Alterações na execução da obra frente ao programado no projeto que não sejam substanciais ou que não impactassem a autorização do projeto em seu nascedouro devem ser aceitas sem quaisquer penalidades, exclusivamente através do pagamento de nova taxa e apresentação de *as built*.

**Parágrafo terceiro.** Eventual reanálise da documentação apresentada frente a ilegalidades manifestas – pelo poder/dever de autotutela da administração, só poderá ocorrer após a responsabilização administrativa dos agentes públicos que deram causa quando da primeira análise.

#### **CAPÍTULO IV - DA ANÁLISE DOS PROJETOS**

**Art. 7º.** O servidor responsável terá o prazo de até 10 (dez) dias para promover a análise e emitir parecer contados da data do protocolo.

**Art. 8º.** As exigências técnicas específicas previstas no art. 4º inciso V e VI são as seguintes:

1 Iluminação e Ventilação: A obra deverá garantir a iluminação e ventilação natural em ambientes internos, podendo, em banheiros, optar por iluminação e ventilação zenital. Quartos podem optar por iluminação e ventilação através de jardim de inverno, com área mínima de 4m<sup>2</sup>. As plantas baixas devem evidenciar a localização das aberturas (janelas, portas e vãos), sendo que as janelas devem ter distância de 1,5m do lote ou casa vizinha quando viradas para esta direção. Será adotado para quartos uma taxa de 10% da área de piso para iluminação e 5% para ventilação. Já os banheiros devem ter iluminação e ventilação com no mínimo 7% da área de piso, podendo ser iluminação artificial e ventilação mecânica (com exaustores). Sala e cozinhas terão um percentual de 10% para iluminação e ventilação, contabilizando medidas de portas e janelas;

2. Calçada com Rampa Acessível: A altura máxima de 20cm, faixa livre mínima de 1,2m, garantindo a acessibilidade plena para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com inclinação máxima de 2%;

3. Taxa de Permeabilidade: O projeto deverá obedecer à taxa de permeabilidade do solo, sendo adotado o percentual mínimo de 20% da área total do lote, incluindo jardins, gramados e áreas de drenagem natural, com o objetivo de permitir a infiltração de águas pluviais e reduzir os impactos ambientais das construções.

**Art. 9º.** Caso o parecer seja negando a conformidade da documentação acostada, o servidor responsável pela análise adotará as seguintes medidas:

I - Elaborará decisão fundamentada de forma clara e detalhada, citando expressamente todos os dispositivos legais e técnicos que não foram atendidos;

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

III- Analisar a nova documentação apresentada em até 05 (cinco) dias úteis, atestando sua conformidade ou emitindo decisão fundamentada de cancelamento do Alvará.

Parágrafo 1º: A decisão do servidor que negue a conformidade da documentação que for por incompatibilidades meramente formais ou por itens que não se encontrem expressamente na presente lei acarretarão a responsabilização do servidor.

**Art.10.** Da decisão que cancelar o Alvará caberá recurso administrativo, primeiramente para o responsável pela pasta e posteriormente ao Comitê do Plano Diretor, cada um devendo emitir decisão fundamentada no prazo de até 05 (cinco) 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. 11.0** Alvará Autodeclaratório só poderá ser cancelado pelo órgão municipal competente exclusivamente em caso de:

I - Falsidade ou irregularidade nos documentos apresentados;

II- Não apresentação de documentação essencial após o transcurso de prazo para suplementalas.

**Art. 12.** 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. 13.** 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. 14.** A emissão do habite-se obedecerá ao seguinte procedimento:

I - O requerente deverá solicitar a vistoria após a 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;

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

**§2º** Em caso de divergências entre o projeto e execução no local inclusive de medidas que não impactassem também a emissão do alvará ou alguma outra norma impeditiva, poderá optar o solicitante:

- i) que a pessoa execute um “as built” (como construído), modificando o projeto original, desde que a alteração não seja referente a modificações superiores a 10% da área construída e atenda aos dispositivos desta Lei. Será permitida uma tolerância de variação de até 5cm para medidas de paredes e 2cm para portas e janelas, sem a necessidade de execução do “as built”;
- ii) a pessoa poderá em até 30 dias regularizar a construção, prorrogável por igual período mediante justificativa técnica.

## **CAPÍTULO VI - DO PRAZO DE VALIDADE**

**Art. 15.** 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. 16.** 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 nos termos das Legislações Vigentes.

§ 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. 17.** As infrações aos deveres funcionais previstos nesta Lei sujeitarão os servidores às penalidades disciplinares da Lei Complementar nº 12/2006, aplicáveis conforme a seguinte graduação:

I – ADVERTÊNCIA (Art. 116 da LC 12/2006)

II - SUSPENSÃO

III - DEMISSÃO (Art. 119, XIII c/c Art. 103 da LC 12/2006)

IV - O servidor responderá, civil, penal e administrativamente, pelo exercício irregular de suas atribuições. (Art. 112, LC 12/2006)

§1º: A suspensão poderá ser convertida em multa nos termos do Art. 117, §2º da LC 12/2006.

§2º A aplicação das penalidades observarão:

I - O contraditório e ampla defesa (Art. 117, caput, LC 12/2006);

II - A proporcionalidade (Art. 115, LC 12/2006);

III - A independência das esferas civil, penal e administrativa (Art. 112, LC 12/2006).

§3º Configuram violação ao Art. 103, III da LC 12/2006 as seguintes condutas.

- I- Deixar de emitir parecer nos prazos estabelecidos nessa lei;
- II- Emita parecer negando a conformidade da documentação apresentada ou pedindo nova documentação fora dos parâmetros estabelecidos nesta lei;
- III- Deixar de distribuir os processos em tempo hábil aos responsáveis;

§4º Em qualquer caso dos casos, ou não havendo a responsabilização do servidor, o chefe imediato até o responsável pela pasta.

**Art. 18.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

FELIPE MIKAEL VASQUES  
MONTEIRO:04790177351

Assinado de forma digital por FELIPE  
MIKAEL VASQUES  
MONTEIRO:04790177351  
Dados: 2025.05.23 11:55:01 -03'00'

**FELIPE MIKAEL VASQUES MONTEIRO**  
**PRESIDENTE DA CMJN/CE**

**Autoria:** Felipe Mikael Vasques Monteiro