## MENSAGEM

**Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,**

**Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Uma das principais mazelas impeditivas do pleno desenvolvimento de um Município é a burocracia da Administração Pública para a concessão de alvarás e de licenças para que sejam realizadas obras nas cidades. Em média, são 338 dias, para conseguir um alvará na cidade de São Paulo, por exemplo, quase 13 vezes o tempo da Coréia do Sul, o país mais rápido dentre as 183 pesquisadas pelo ranking Doing Business, do Banco Mundial.

Tendo isso em vista, é trabalho do Poder Legislativo verificar quais os procedimentos que poderiam ser adotados para facilitar a implementação de políticas eficazes que acelerem o procedimento de obtenção de licenças sem comprometer o meio-ambiente ou demais legislações dos entes federativos que compõem nossa federação.

Saliento que é competência do Poder Legislativo Municipal propor projetos desta senda, haja vista que não versa sobre estatuto dos servidores, tampouco altera a composição administrativa da Prefeitura Municipal. Utilizando o exemplo já bem-sucedido do Município de Esteio (RS), o Licenciamento Urbanístico Expresso permite que sejam concedidas licenças de forma mais célere para obras cujo tempo para conclusão é relativamente curto em contraste com obras de maior porte. Além disso, estabelece uma série de critérios para a obtenção da respectiva licença e deixa cristalino na legislação as responsabilidades do responsável técnico da obra e do proprietário da obra no caso de eventuais infortúnios, omissões, negligências e assemelhados.

Tendo isso em vista, solicito auxílio dos colegas Vereadores para que seja aprovada a respectiva proposição e facilitada a vida do contribuinte na hora de investir em obras que elevem o desenvolvimento do nosso Município para outro patamar, ressalto que quanto menos burocracia, menos custos para o empreendedor e consequentemente menos custos para o cidadão.

## PROJETO DE LEI 0108/2025

**Autoria: Marinho Nishiyama**

Institui o Licenciamento Expresso no procedimento de licenciamento urbanístico do Município de Itapeva.

A Câmara Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, **APROVA** o seguinte **PROJETO DE**

**LEI:**

## CAPÍTULO I
## DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1º** Fica considerado legítimo e outorgado como direito do cidadão, no âmbito do Município de Itapeva o Licenciamento Expresso a ser concedido às obras e atividades taxativamente arroladas no art. 3º desta Lei, face a inexistência, incômodo e impacto urbano.

**Art. 2º** O Licenciamento Expresso será expedido mediante declaração firmada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico pelo projeto e pela execução da obra com assinatura digital.

Parágrafo único. Havendo mais de um proprietário ou Responsável Técnico pelo projeto, deverão estes também assinar a respectiva declaração disposta no *caput*.

**Art. 3º** São passíveis de concessão de licenciamento expresso, desde que preencham os demais requisitos legais, em especial que atendam às condições, previstas no art. 4º desta Lei, as seguintes atividades:

I – habitações unifamiliares;

II - comércio varejista de caráter local, com no máximo, 400m² de área construída, tais quais farmácias, mercados, bazares, açougues e similares, exceto aqueles que potencialmente causem impacto.

III – serviços de caráter local, com no máximo, 400m² de área construída, tais quais escritórios, consultórios médicos sem procedimentos cirúrgicos e/ou ambulatoriais, estúdios e outros serviços assemelhados.

IV – obra civil genérica com no máximo 400m² de área construída.

§ 1º São considerados comércios de caráter local que potencialmente causem impacto, conforme disposto no inciso II deste artigo, aqueles que envolvam atividades com forno à lenha ou manipulação de produtos químicos.

§ 2º São exceções aos serviços descritos no inciso III deste artigo os templos, hotéis, motéis, instituições de ensino, clubes e equipamentos de entretenimento noturno.

**Art. 4º** Somente será emitido licenciamento expresso às obras arroladas no art. 3º desta Lei se observadas, de forma cumulativa, as seguintes condições:

I – serem consideradas atividades de baixo risco, consoante resolução emitida pela Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – Redesim –, instituída pela Lei Federal nº 11.598, de 3 de dezembro de 2007, sendo possível a ampliação do rol para abranger outras atividades mediante decreto do Poder Executivo.

II – localização em imóvel que não possua débito com o Município de Itapeva, admitidos os casos em que a exigibilidade do crédito esteja suspensa.

## CAPÍTULO II

## DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

**Art. 5º** O requerimento de licenciamento expresso deverá ser realizado pelo interessado, de forma online, devendo todos os documentos estarem assinados através de assinatura eletrônica ou assinatura física em documento digitalizado.

§ 1º A relação dos documentos necessários para instrução do requerimento, os modelos de formulários, requerimentos, declarações, procurações, pranchas gráficas e memorial descritivo serão definidos e estabelecidos mediante ato do Poder Executivo.

§ 2º A Declaração a ser firmada pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, declarará sob as penas da lei, que o projeto atende a legislação municipal aplicável, que as informações prestadas são verídicas e os documentos apresentados são verídicos e autênticos.

§ 3º O proprietário do imóvel e o responsável técnico são responsáveis pelas informações prestadas e poderão responder cível e criminalmente por seus atos.

§ 4º A responsabilidade sobre projetos, instalações, execuções e manutenção das edificações cabe aos profissionais

§ 5º Caberá aos responsáveis técnicos pelo projeto a responsabilidade pelas informações referentes ao lote, informando restrições existentes tais como área de APP, alta-tensão, ruas projetadas, topografia, construções existentes, habite-se anterior, vegetação, redes subterrâneas de infraestrutura, faixas de domínio de concessionárias, rodovia, ferrovia, entre outras.

**Art. 6º** Não haverá análise ou revisão técnica do projeto para a emissão do licenciamento expresso, cabendo aos requerentes todas as responsabilidades pelo atendimento à legislação.

**Art. 7º** Na ausência de protocolo dos documentos na sua integralidade, ou na ilegibilidade ou inadequação destes, o processo será indeferido.

**Art. 8º** A licença expressa não exime o proprietário, o responsável técnico pelo projeto e o responsável técnico pela execução da obra do cumprimento integral do disposto na legislação municipal, estadual e federal.

**Art. 9º** A licença expressa do projeto arquitetônico será concedida com base nos documentos que os interessados apresentarem e na responsabilidade assumida pelo profissional responsável pelo projeto, mediante assinatura da Declaração.

**Art. 10.** A expedição de licença expressa não exclui a competência do Município para realizar ações de fiscalização e vistoria.

## CAPÍTULO III

## DOS PRAZOS DE VALIDADE

**Art. 11.** O licenciamento expresso terá validade de 03 (três) anos.

§ 1º Após a concessão do Licenciamento Expresso deverá o requerente efetuar o comunicado de início de obra no prazo máximo de 06 (seis) meses, com documentação conforme a regulamentação.

§ 2º Não será permitida a solicitação de novo Licenciamento Expresso para o mesmo imóvel cujo processo anterior tiver sido indeferido e a licença cassada.

§ 3º Não será permitida a solicitação de prorrogação de prazo para Alvarás de Construção sob a forma de licenciamento expresso.

## CAPÍTULO IV

## DAS PENALIDADES

**Art. 12.** No caso de constar alguma irregularidade, inconsistência documental ou desvio de qualquer parâmetro urbanístico construtivo previsto na legislação vigente e aqueles definidos em projeto, serão aplicadas as seguintes penalidades ao proprietário e ao responsável técnico, além de outras penalidades previstas no Código de Obras:

I – Embargo;

II – Demolição;

III – Cassação de Alvará de Construção;

IV – Multa.

**Art. 13.** No caso de ausência do comunicado de início de obra no prazo máximo de 06 (seis) meses, será o Alvará de Construção cassado.

**Art. 14.** O projeto e a execução da obra serão objeto de fiscalização da Secretaria competente, constituindo óbice à continuidade da construção a constatação de desconformidades entre o projeto executado e o projeto apresentado, como também qualquer descumprimento da legislação vigente, o que poderá acarretar na adoção de medidas administrativas e judiciais contra o proprietário e o responsável técnico.

**Art. 15.** Quando forem constatadas declarações falsas ou omissões de informações relevantes na concessão do licenciamento expresso, além do indeferimento do processo e cassação do alvará, a Secretaria responsável oficiará o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) para apuração de eventual responsabilidade profissional.

## CAPÍTULO V

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 16.** O protocolo e acompanhamento dos processos online de Alvará de Construção serão realizados pelos profissionais devidamente cadastrados junto ao órgão adequado.

§ 1º O cadastro no Sistema será realizado mediante procedimento no qual esteja assegurada a adequada identificação do proprietário.

§ 2º Ao credenciado serão atribuídos registro e meio de acesso ao sistema.

**Art. 17.** O Alvará concedido nos termos desta Lei deverá permanecer disponível na obra, mesmo que em formato nato-digital cuja aferição poderá ser conferida por *QR Code*.

**Art. 18.** Após a conclusão da obra deverá ser requerida a Certidão de Habite-se, nos termos do Código de Obras do Município de Itapeva.

Parágrafo único. O habite-se somente será concedido se a edificação concluída estiver de acordo com a legislação e com o projeto apresentado.

**Art. 19.** Os processos em tramitação de Aprovação de Projeto poderão requerer o licenciamento expresso, mediante a apresentação de documentação complementar.

**Art. 20**. O procedimento de licenciamento urbanístico expresso deverá sempre observar o contraditório, intimando a outra parte do indeferimento ou eventuais decisões contrárias ao interesse do requerente.

**Art. 21.** O Poder Executivo regulamentará esta lei por decreto no que couber

**Art. 22.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 13 de junho de 2025.

**MARINHO NISHIYAMA**

VEREADOR - NOVO