



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

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:



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

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



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

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



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

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;



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

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