

LEI PROMULGADA Nº 6038

DE 04 DE MARÇO DE 2026.

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

O Presidente do Poder Legislativo de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o artigo 47 incisos V e VI da Lei Orgânica do Município e o artigo 45 inciso I alínea “f” do regimento interno, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu **PROMULGO** a seguinte lei

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 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:

- 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:

I- 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 4m². 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;

II- 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%;

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 único: 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.10º. 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. 11º. O 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:

IV - 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.

Gabinete da Presidência da Câmara Municipal de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 04 (quatro) dias do mês de março de (2026).

Felipe Mikael Vasques Monteiro
Presidente da Câmara Municipal de Juazeiro do Norte- Ce

AUTORIA: Felipe Mikael Vasques Monteiro.