



Guia Orientativo de **Boas Práticas para Obtenção de Alvarás de Construção**

2ª Edição



EXECUÇÃO
MINISTÉRIO DO
DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA,
COMÉRCIO E SERVIÇOS



Guia Orientativo de Boas Práticas para Obtenção de Alvarás de Construção 2ª Edição

FICHA TÉCNICA

PELA EQUIPE DO MDIC

EQUIPE TÉCNICA

Gislaine Mendes de Souza Fragassi
Katia Helena de Oliveira Lima
Rafael Bastos de Souza

REDE CATARINENSE DE INOVAÇÃO |
RECEPETI

Diretor Presidente
Norberto Dias

Diretor Administrativo Financeiro
Rui Luiz Gonçalves

Coordenador do Projeto
Construa Brasil
Rodrigo Broering Koerich

Gerente de Projetos
Paulo Alfredo Muller Filho

Secretária Executiva
Alba Schlichting

Líder das Metas 1 e 2
Alessandra Beine Lacerda

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

Gadioli Branding & Comunicação



Guia Orientativo de Boas Práticas para Obtenção de Alvarás de Construção

1ª Edição

PELA EQUIPE DO MDIC

REDE CATARINENSE DE INOVAÇÃO | RECEPETI

Diretor Presidente
Norberto Dias

Diretor Administrativo Financeiro
Rui Luiz Gonçalves

Coordenador do Projeto Construa Brasil
Rodrigo Broering Koerich

Gerente de Projetos
Paulo Alfredo Muller Filho

Secretária Executiva
Alba Schlichting

GRUPO TÉCNICO CONSULTIVO GTC

Líder das Metas 1 e 2
Alessandra Beine Lacerda

Equipe Técnica das Metas 1 e 2
Emilly Hirt
Fernanda Estevan do Nascimento
Klen de Araújo Lacerda
Mariana Ribeiro Martins
Naomi de Paula Scheer
Roberto Lira de Paula (in memorian)
Thanyelle Galmacci

Líder das Metas 7 e 8 | ANTAC
Sérgio Scheer

Líder da Meta 9 | ABRAMAT
Laura Marcellini

Presidência da República
Alexandre Gheventer

Ministério da Economia | SEAE
Felipe Pessoa

Ministério da Economia | SEPEC
Lya Lima
Carlos Leonardo Teófilo Durans
Carlos Veloso
Edson Sena
Vivian Vieira de Macedo

SECRETARIAS MUNICIPAIS DE URBANISMO

Secretaria Municipal de Política Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte MG
Secretária Maria Fernandes Caldas
Lívia de Oliveira Monteiro

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Florianópolis SC
Secretário Nelson Gomes Mattos Júnior

Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente da Prefeitura de Fortaleza CE
Secretária Luciana Lobo
Gizella Gomes

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente da Prefeitura de Palmas TO
Secretário Gustavo Bottós de Paula

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Salvador BA
Secretário João Xavier Nunes Filho,
Subsecretário Daniel Gabrielli Revault de Figueiredo e Silva
Jealva Fonseca

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura de São Paulo SP
Secretário Cesar Azevedo
Maria Luiza Gédéon

SEBRAE SP
Unidade Políticas Públicas e Relações Institucionais
Gerente Beatriz Gusmão
Beatriz Rennó Biscalchim

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

Gadioli Branding & Comunicação

Apresentação

O Projeto Construa Brasil, foi idealizado pelo Governo Federal com o objetivo de melhorar o ambiente de negócio do setor da construção e incentivar as administrações públicas municipais a modernizar suas estruturas para **desburocratizar** seus processos. Para que este cenário se torne realidade, foram estabelecidas metas, estão relacionadas a 03 pilares: Desburocratização, Digitalização e Industrialização.

O pilar da digitalização trata da difusão do Building Information Modeling (BIM) no Brasil, Relacionados aos desdobramentos da Estratégia BIM BR e O pilar Industrialização – como o nome já diz Trata do incentivo à coordenação modular e à construção industrializada buscando melhorar a produtividade do setor, consequentemente, gerando empregos, elevando o PIB nacional e contribuindo para a retomada da economia brasileira.

Para alcançar esses objetivos, foram traçadas nove metas relacionadas à agenda da Construção Civil, entre as quais o incentivo à construção industrializada, a difusão do BIM e o estímulo à aplicação de novas tecnologias.

Informações complementares podem ser consultadas no link: www.gov.br/mdic/construabrazil

Meta 1

Modernização dos Códigos de Obras e Edificações

Evitar a sobreposição de competências, e evidenciar boas práticas adotadas por municípios que revisitaram e analisaram suas legislações urbanísticas e encontraram, dentro das suas capacidades e competências, uma forma de modernizar o conteúdo do COE, com regras claras, menos subjetivas, harmonizando-o às demais legislações vigentes e respeitando os parâmetros urbanísticos e as características de cada região.

Meta 2

Melhoria do processo de concessão de Alvará para Construção

Reduzir o excesso de burocracia nos processos de licenciamento e obtenção de alvarás de construção. Demonstrar que a solução para eliminar as “idas e vindas” aos balcões de atendimento, vai além da aquisição de softwares e de plataformas digitais. É necessário iniciar pelo diagnóstico do fluxo dos processos e a partir daí, modernizar as legislações e os procedimentos, e, quando possível, investir em tecnologia e digitalização.

A intenção é demonstrar que a solução para reduzir prazos e custos desnecessários, eliminar as “idas e vindas” aos balcões de atendimento, mitigar o retrabalho dos empresários, dos profissionais técnicos e da sociedade, além de garantir maior segurança jurídica aos servidores públicos, vai além da aquisição de *softwares* e de plataformas digitais. É necessário compreender o fluxo e as exigências atuais, melhorar as legislações e os procedimentos, e, quando possível, qualificar os processos por meio de ferramentas de tecnologia e digitalização.

O processo inicia no diagnóstico e mapeamento dos processos e no planejamento estratégico da gestão municipal, buscando a integração de dados e processos das secretarias responsáveis pelo licenciamento, a modernização das legislações afetas à luz dos parâmetros urbanísticos, a racionalização por meio da digitalização e transparência dos procedimentos e, principalmente, a capacitação dos agentes envolvidos, seja quem analisa, bem como quem elabora, executa e fiscaliza projetos, obras e edificações.

Por este motivo, foram disponibilizados pelo Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços - MDIC, **02 (dois) guias orientativos** com o intuito de disseminar a aplicação de boas práticas implementadas por municípios de pequeno, médio e grande porte, das diversas regiões deste país de dimensões continentais e características peculiares.



Além disso, o conteúdo dos guias foi adaptado para o formato de **cursos on-line** disponibilizados, de forma gratuita, no www.gov.br/mdic/construabrasil



¹ As demais iniciativas e respectivas publicações constam nas referências bibliográficas deste guia e são importantes recomendações de leitura complementar.

Importante destacar que o resultado alcançado pode ser considerado uma continuidade de inúmeras iniciativas¹ que foram desenvolvidas nos últimos anos por entidades relacionadas aos setores da Arquitetura, Engenharia e Construção Civil (AEC), alinhadas às demais premissas de modernização do Governo Federal.

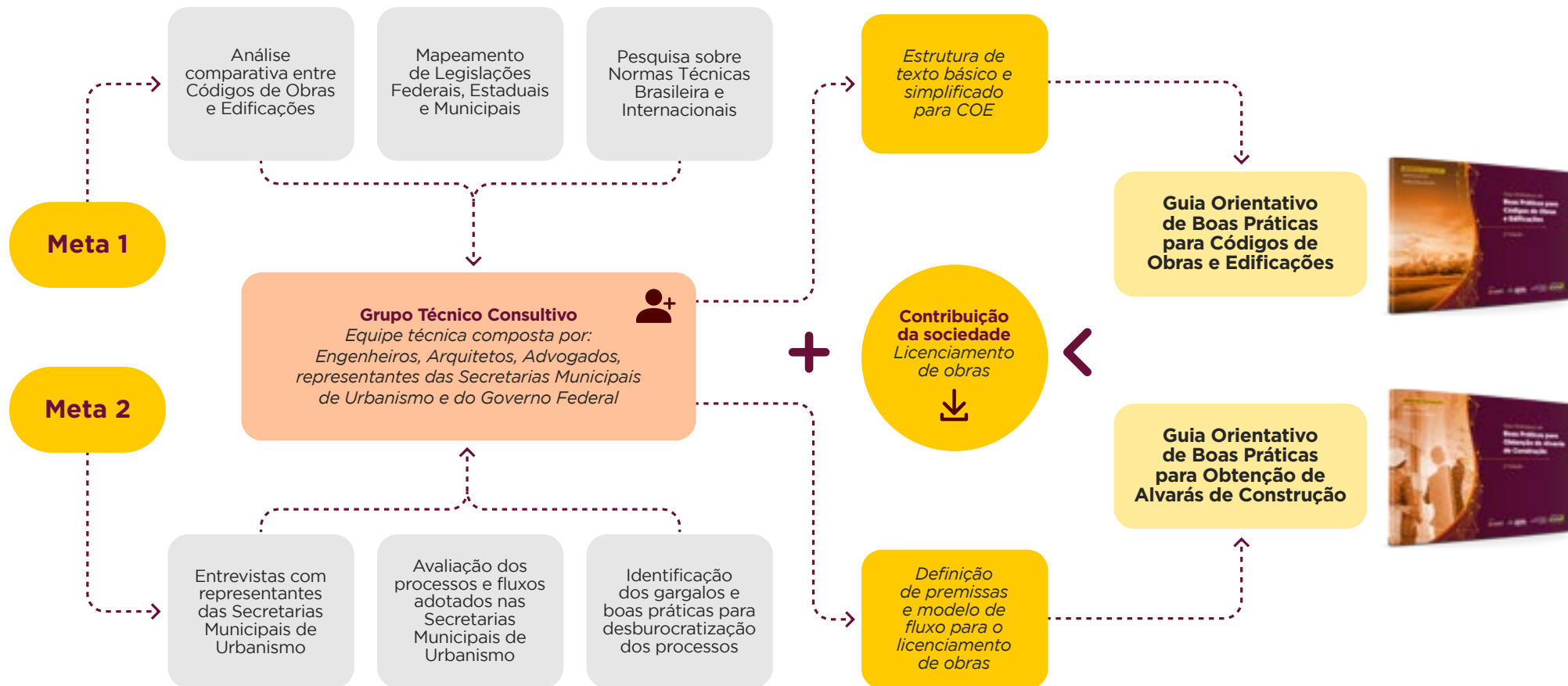
Cumpra esclarecer que o conteúdo dos Guias tem caráter orientativo e pedagógico. Portanto, não será tratado como uma regulamentação, mas sim como um instrumento para sensibilizar gestores públicos e a sociedade civil no processo de atualização e modernização das legislações urbanísticas municipais.

O Governo Federal não tem a pretensão de atuar sozinho no processo de melhoria do ambiente de negócios e na modernização dos processos relacionados ao licenciamento urbanístico. Pelo contrário, as mudanças desejadas somente acontecerão se houver um esforço conjunto de todos os agentes, das esferas pública e privada, de forma sistêmica e integrada, atendendo aos interesses legítimos de todas as partes.

A expectativa é alcançar e disseminar o conteúdo ao maior número possível de servidores públicos das prefeituras municipais, vereadores, representantes das câmaras municipais, arquitetos e urbanistas, engenheiros, técnicos de edificações, construtoras e incorporadoras, estudantes, docentes, pesquisadores, institutos de tecnologia, startups, demais representantes do setor AEC e da sociedade civil. Faça parte desta mudança.

Importante esclarecer que, além de estar alinhado as premissas de modernização do Governo Federal e respeitando outras iniciativas já desenvolvidas anteriormente, o conteúdo disposto nos Guias Orientativos foi desenvolvido por um Grupo de Trabalho Consultivo, composto por profissionais de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia e da área jurídica, em conjunto com representantes das secretarias de urbanismo municipal e do governo federal.

Foram realizadas reuniões de grupo de trabalho para debater e discutir a metodologia adotada e os resultados obtidos a partir do mapeamento das legislações federais, estaduais e municipais, da análise comparativa entre códigos de obras e edificações de cidades brasileiras, da pesquisa sobre normas técnicas internacionais, da avaliação dos fluxos de tramitação de processos junto às administrações públicas. Ademais, a versão preliminar dos Guias, também foi submetida à consulta pública nacional para ampliar o debate e receber contribuições.



Grupo Técnico Consultivo

GTC Metas 1 e 2



RODRIGO KOERICH

Coordenador do Construa Brasil



PAULO MULLER

Gerente de Projetos



ALESSANDRA BEINE LACERDA

Arquiteta e Urbanista
Líder das metas 1 e 2



LAURA MARCELLINI

ABRAMAT
Líder da meta 9



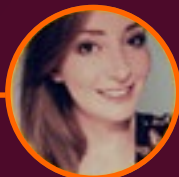
SÉRGIO SCHEER

ANTAC
Líder das metas 7 e 8



ROBERTO LIRA

Eng. Civil e Advogado (i.m.)



EMILLY HIRT

Engenheira Civil



FERNANDA NASCIMENTO

Arquiteta e Urbanista



KLEN LACERDA

Gerente de Projetos



NAOMI DE PAULA SCHEER

Arquiteta e Urbanista



MARIANA MARTINS

Arquiteta e Urbanista



THANIELLY GALMACI

Advogada



Sumário

12	1. INTRODUÇÃO	53	6. PASSO A PASSO PARA UM LICENCIAMENTO MAIS ÁGIL, SIMPLES E MODERNO
•	1.1 A Quem se Destina este Guia Orientativo	•	
•	1.2 Os Principais Beneficiados na Implementação das Boas Práticas de Digitalização e Simplificação dos Processos de Licenciamento Municipal de Obras	55	7. NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE AS BOAS PRÁTICAS DO PASSO A PASSO
18	2. SOBRE O LICENCIAMENTO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES	•	7.1 Etapa 1 – Legislação Urbanística
21	3. QUEM PARTICIPA DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES?	•	7.2 Etapa 2 - Domínio Sobre o Processo de Licenciamento
23	4. GARGALOS, DESAFIOS E PROBLEMÁTICAS COMUMENTE IDENTIFICADOS NOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTO DE OBRAS	•	7.3 Etapa 3 - Estrutura Técnico-Administrativa e Infraestruturas Física, de <i>Software</i> e <i>Hardware</i>
26	5. MODALIDADES DE LICENCIAMENTO	•	7.4 Etapa 4 - Canais de Comunicação, Informatização e Atendimento ao Cidadão
•	A) Dispensa de Licenciamento	•	7.5 Etapa 5 - Simplificação e Desburocratização do Licenciamento
•	B) Licenciamento Simplificado Declaratório	•	7.6 Etapa 6 - Transformação Digital
•	C) Licenciamento de Projetos Especiais	100	8. MODELOS SUGERIDOS PARA OS FLUXOS DE PROCESSO DE LICENCIAMENTO
•	D) Licenciamento Convencional	•	8.1 Considerações Gerais Sobre os Fluxos de Processos Sugeridos
•	5.1 Racionalização dos Alvarás por Categorias de Obras	107	REFERÊNCIAS
•	5.2 Etapas do Exame Documental - <i>Projeto é um Documento</i>		
•	5.3 Fiscalização		



1.

INTRODUÇÃO

○ **Guia Orientativo de Boas Práticas para Obtenção de Alvarás de Construção** foi desenvolvido para apresentar sugestões, visando eliminar o excesso de burocracia por meio da simplificação, integração e automação de dados e processos dos órgãos responsáveis pela concessão de alvarás de construção.

É importante destacar que, de forma complementar ao conteúdo aqui disposto, existe outro documento denominado ***Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações***, cujo objetivo consiste em apresentar diretrizes e conceitos básicos, técnicos, administrativos e legais que visam estabelecer uma harmonização nos regramentos e diretrizes de ocupação do solo urbano, além de viabilizar um processo de licenciamento de obras mais simplificado, respeitando as características de cada região e buscando pontos essenciais que sejam passíveis de convergência em escala nacional.



Baixe o Guia

Ambos os guias têm como objetivo nortear ações a serem implementadas no aprimoramento dos licenciamentos municipais de obras em geral, conferindo mais segurança jurídica, desburocratização, racionalização e transparência aos processos. Além disso, também pretendem reduzir prazos e custos, bem como promover ganhos de produtividade e de competitividade na cadeia produtiva da construção civil e no empreendedorismo urbano que contribui com o progresso socioeconômico das cidades.

- Instigar os municípios de pequeno e médio porte a **modernizar** sua legislação urbanística, seus processos de aprovação de projeto e de licenciamento de obras.
- Apresentar boas práticas utilizadas para **eliminar o excesso de burocracia** no licenciamento de obras, a fim de inspirar os municípios a aprimorar (ou iniciar) a racionalização dos seus processos.

1.1

A Quem se destina este Guia Orientativo

Este guia foi desenvolvido para disseminar boas práticas e orientar a atuação de diferentes grupos envolvidos nas atividades de licenciamento de obras e edificações, gestão e controle do uso e ocupação dos espaços públicos e privados das áreas urbanas, tais como:





1.2

Os principais beneficiados na implementação das boas práticas de digitalização e simplificação dos processos de licenciamento municipal de obras





As prefeituras municipais

- maior eficiência e agilidade nos processos;
- possibilidade de interações e análise de dados gerenciais (internos e externos);
- diminuição da informalidade construtiva (mitigação de riscos ambientais);
- maior arrecadação proveniente das receitas de taxas públicas, exemplo: IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.



Os (as) servidores(as) públicos(as)

- segurança jurídica - realizam suas atividades de forma mais segura, célere e menos burocrática;
- tempo maior de dedicação às atividades de análise de projetos relevantes e ações estratégicas para o desenvolvimento socioeconômico e sustentável dos municípios.



Empresários(as) e profissionais do setor AEC (Arquitetura, Engenharia e Construção Civil)

- acompanhamento dos processos em tempo real;
- segurança jurídica - erradicação da subjetividade nas análises;
- maior previsibilidade nas decisões técnicas e investimentos;
- contrapartida: qualificar os projetos submetidos para análise nos entes públicos.



Sociedade Civil

- maior transparência de dados e informações;
- maior eficiência e agilidade nos processos;
- otimização dos gastos públicos.



2.

SOBRE O LICENCIAMENTO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES

O processo de licenciamento municipal de obras e construções, denominado também como *licenciamento edilício*, faz parte dos licenciamentos de caráter urbanístico que são realizados pelas prefeituras.

Concerne a um conjunto de procedimentos administrativos necessários para a obtenção de licenças (ou autorizações) a cargo do poder público municipal, que permitem a execução de uma **obra em edificação existente** ou **construção de nova edificação**.

O *licenciamento urbanístico* inclui tanto as autorizações do poder público municipal para a realização de obras em geral e a construção de edificações, quanto as autorizações para instalação de equipamentos e de infraestruturas, a exemplo das antenas de telefonia móvel - as Estações Rádio-Base (ERB) -, e as autorizações de uso do espaço público, a exemplo da realização de eventos e da licença para utilização da calçada por estabelecimento comercial ou de serviços.

Assim, o licenciamento para execução de obras e construções, no âmbito do poder público municipal, refere-se à concessão de uma licença que autoriza o início (ou a continuidade) de uma obra de construção civil, desde que esteja em conformidade com o projeto previamente aprovado pela autoridade municipal.

Com relação às licenças municipais para instalação das infraestruturas 5G, confira o **Decreto Federal nº 10.480/2020**, que regulamentou a Lei das Antenas (**Lei nº 13.116/2015**), e o conteúdo em desenvolvimento pela **CNM (Confederação Nacional de Municípios)**.

Qualquer obra a ser executada em edificação pré-existente, a exemplo de uma reforma, pressupõe que o imóvel que será modificado está em situação regular perante o município.

Se porventura a edificação a ser intervinda tenha sido construída em descumprimento à legislação vigente, aos parâmetros de uso e ocupação, sem a autorização do poder público municipal, ou ainda, caso esteja em situação irregular (desprovida de cadastro municipal ou de documentação de registro), será necessário efetuar sua regularização previamente à concessão da licença para execução da obra pretendida.

Edificações irregulares podem eventualmente ser regularizadas, conforme estiver regulamentado em legislação específica - a depender das condições de segurança, habitabilidade e salubridade verificadas, do nível, do tipo de irregularidade e da data de conclusão da construção, dentre outros fatores.

A licença é concedida por meio da emissão do documento denominado “Alvará de Licença para Construção”, dentre outras nomenclaturas similares, que autoriza o interessado a construir de acordo com o projeto aprovado.

O alvará será de *licença* quando se tratar de *construção definitiva* em terreno do requerente, enquanto isso, será de autorização quando se tratar de *obra provisória*, em terreno de domínio público ou mesmo particular.

O *alvará de licença para construir* condiz ao direito do requerente à edificação e, diferentemente do *alvará de autorização*, que decorre da liberalidade da prefeitura, nem sempre é revogável.

As situações em que o *alvará de licença* pode ser invalidado são: (i) *cassação*, quando ocorrer descumprimento incorrigível do projeto aprovado ou da construção licenciada em partes essenciais, durante sua execução; (ii) *anulação*, quando obtido com fraude ou em desobediência à lei; e (iii) *revogação*, quando sobrevier motivo de interesse público que exija a não-realização da obra licenciada. Em qualquer destas hipóteses, a prefeitura deve apontar o motivo que o invalidou e oportunizar a defesa ao interessado, antes de efetivar a invalidação e caso inaceitáveis as razões opostas (MEIRELLES, 2008).

3.

QUEM PARTICIPA DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES?

- Requerente
- Representante Legal do imóvel
- Responsável Técnico pelos projeto arquitetônico, instalações, estrutura ou outros
- Responsável Técnico pela execução da obra



Requerente

Pessoa interessada em construir ou reformar um imóvel, que será responsável pelo protocolo físico ou protocolo digital de solicitação de um serviço à Prefeitura.



Representante Legal do imóvel

Pessoa física ou jurídica legalmente responsável pelo imóvel (a ser reformado ou construído) ou empreendimento; proprietário ou possuidor do imóvel.



Responsável Técnico pelos projeto arquitetônico, instalações, estrutura ou outros

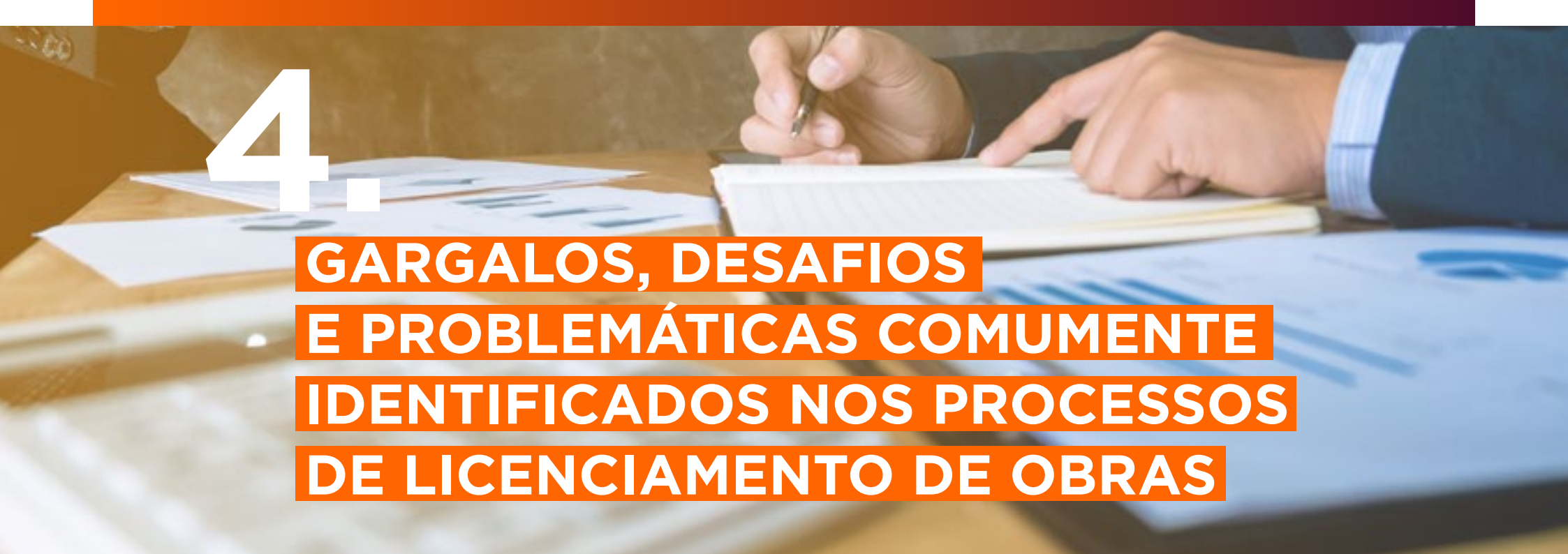
Profissional tecnicamente habilitado, registrado no respectivo conselho de classe - Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), sendo responsável pela elaboração projeto arquitetônico, projetos de instalações ou estrutura da edificação.



Responsável Técnico pela execução da obra

Profissional tecnicamente habilitado, registrado nos respectivos conselhos de classe - CAU ou CREA, sendo responsável pela execução da referida obra (ou construção).

Sobre os responsáveis técnicos: uma boa prática é exigir um cadastro único, específico dos profissionais junto à Prefeitura, cujo registro poderá fazer parte de um banco de profissionais credenciados ao município e estar interligado com os Conselhos de Classe (CAU e CREA).



4.

GARGALOS, DESAFIOS E PROBLEMÁTICAS COMUMENTE IDENTIFICADOS NOS PROCESSOS DE LICENCIAMENTO DE OBRAS

A emissão de alvarás para construção no Brasil é, no geral, ainda muito lenta, e o prazo total necessário para efetuar o processo completo de licenciamento é maior que a média geral verificada nos demais países latino-americanos.

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Atualização da legislação correlata não é unificada em um documento único e acessível

Complexidade da legislação urbanística municipal

Dispensas de licenciamentos municipais disponíveis, mas pouco requeridas na prática

Prazos para o cumprimento das etapas dos processos não estão determinados por legislação

PROCESSOS DE LICENCIAMENTO

Procedimentos dificultosos desestimulam o licenciamento das obras e construções

Processo de licenciamento ainda é tramitado de forma 100% física

Falta de padronização dos fluxos, processos e procedimentos do licenciamento.

Documentos físicos de licenciamentos “antigos” ainda sem digitalização

CANAIS DE COMUNICAÇÃO DIGITAL DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO

Inexistência de *website* da prefeitura ou página eletrônica oficial do município

Falta de clareza sobre os procedimentos para as licenças

Canais de comunicação que não permitem registro ou monitoramento dos protocolos

Necessidade de mudança de cultura para realizar a comunicação usando meios digitais

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

Serviços públicos indisponíveis nos portais eletrônicos das Prefeituras

Sistemas municipais e infraestruturas de TI desatualizados

Falta de integração entre sistemas e plataformas municipais

Inexistência de bases de dados territoriais

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA E RECURSOS HUMANOS

Insuficiência de recursos humanos ou falta de capacitação técnica dos servidores municipais

Falta de recursos para implantar soluções digitais e tecnológicas importantes

Desarticulação institucional para constituição de consórcios intermunicipal ou PPPs

Necessidade de estrutura municipal para gestão e/ou implantação de TICs

ANÁLISE DE DOCUMENTOS E DO PROJETO

Inexistência de *website* da prefeitura ou página eletrônica oficial do município

Falta de clareza sobre os procedimentos para as licenças

Canais de comunicação que não permitem registro ou monitoramento dos protocolos

Necessidade de mudança de cultura para realizar a comunicação usando meios digitais



5.

MODALIDADES DE LICENCIAMENTO

É recomendado que os municípios disponham de, minimamente, *quatro modalidades* distintas para o licenciamento de obras e construções:

- Dispensa de Licenciamento (ou Isenção da Licença Municipal)
- Licenciamento Simplificado Declaratório
- Licenciamento Convencional
- Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais)

Todas as tipologias construtivas e de obras podem ser abrangidas pelas modalidades de licenças sugeridas, desde que o município efetue um processo consistente de estruturação do fluxo do processo de licenciamento para cada modalidade, além da sua regulamentação legal.

A figura a seguir apresenta um fluxo básico sugerido para estruturação dos processos para as diferentes modalidades de licenciamento municipal de obras.

Neste fluxo sumarizado constam as etapas básicas da construção de uma obra (da consulta de informações para o projeto à construção) e os procedimentos administrativos básicos que podem integrar os licenciamentos nas modalidades de dispensa, simplificação, projetos especiais e convencional.

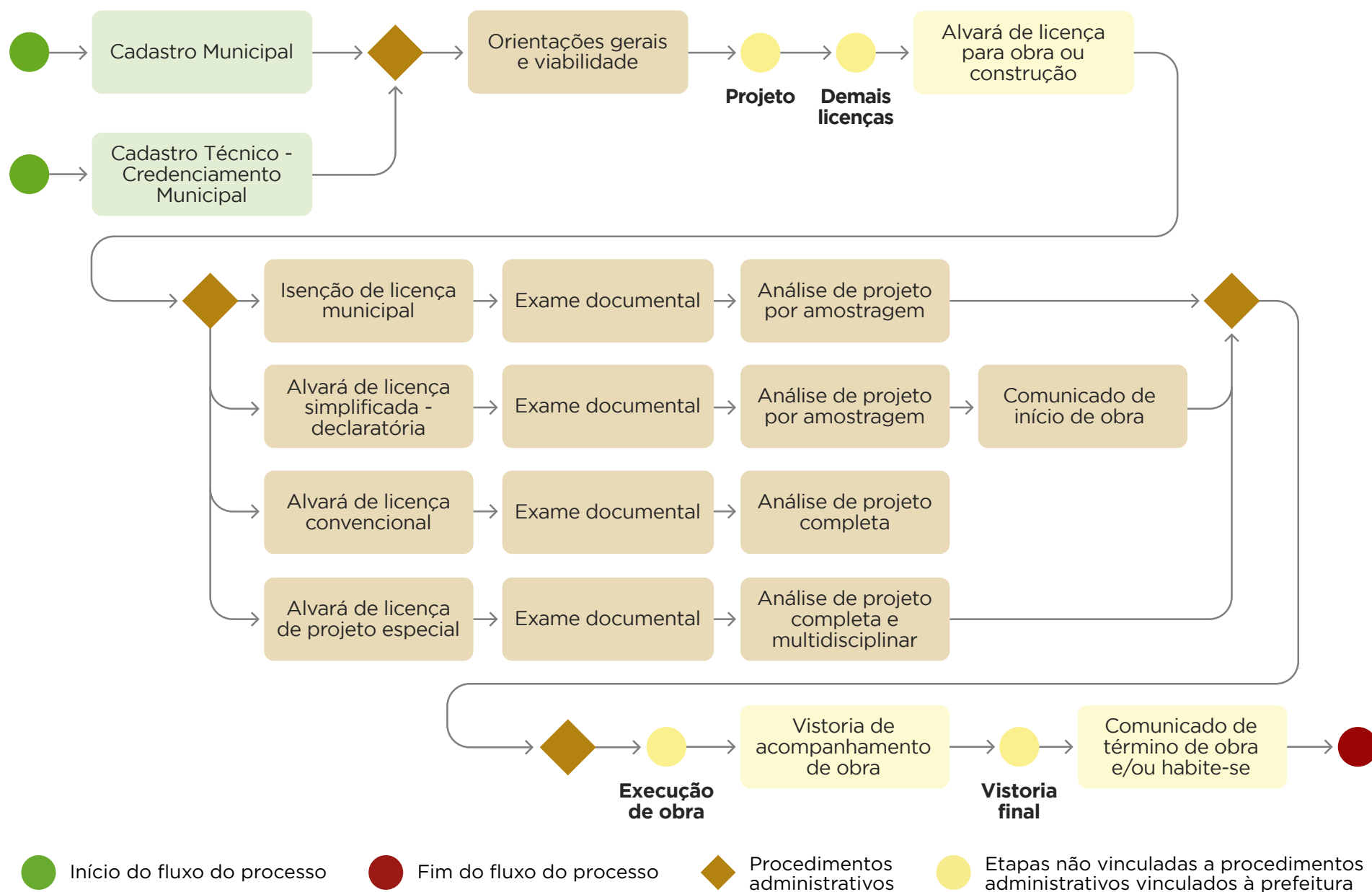
Após a apresentação das quatro modalidades, nos próximos capítulos serão indicadas as características, objetivos e premissas de cada procedimento administrativo sugerido, tendo como base as experiências bem sucedidas estudadas para o desenvolvimento deste guia.

A regulamentação das modalidades de licenciamento corresponde ao ato de instituir, no *Código de Obras e Edificações (ou outra lei municipal similar)*, quais as categorias e respectivas tipologias de obras e construções que serão abrangidas por cada modalidade.

Adicionalmente, convém regulamentar *em decreto municipal específico*, quais os demais aspectos processuais de cada modalidade de licença, definindo os meios e as plataformas de tramitação; prazos a cumprir em cada etapa pelos atores envolvidos; taxas a cobrar; formas e momentos para a cobrança e a quitação das taxas; dentre outros pormenores necessários.

O *decreto (ou outro ato administrativo que trate das situações previstas em lei)* permite abordar os processos para o licenciamento com maior detalhamento e maior flexibilidade, diante da necessidade de uma eventual atualização, pois não se exige o rito processual de aprovação pertinente às leis e aos códigos.

Figura 1. Fluxos básicos sugeridos para as diferentes modalidades de licenciamento.



a)

Dispensa de Licenciamento

Uma das iniciativas que permitem tornar mais facilitado o processo de transformação digital das instituições públicas é a determinação de quais serão as *isenções às regras*, como uma abordagem que visa reduzir eventuais barreiras burocráticas às inovações.



Neste sentido, os municípios podem dispensar determinadas obras da autorização municipal. São passíveis de isenção de licença as obras consideradas de *baixíssima complexidade*, a exemplo das seguintes:

- obras de reformas simples, sem intervenção em sistemas estruturais da edificação, sem acréscimo de paredes (ou outras estruturas internas), que não acarretem ampliações de área construída (ou alterações de parâmetros urbanísticos), sem mudança de uso da edificação;
- execução de reparos gerais destinados à conservação da edificação, que não implique alteração das dimensões do ambiente construído e que não necessitem de andaimes, como:
 - Pinturas internas e externas;
 - Revestimentos de paredes e fachadas;
 - Execução de forro;
 - Substituição de piso;
 - Instalações elétricas e hidráulicas.

Pode-se incluir também no *Código de Obras* a consolidação da **corresponsabilidade** entre os profissionais legalmente habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel, no que tange à segurança executiva do projeto e da obra - *para maiores detalhes, consulte o Guia orientativo de boas práticas para os Códigos de Obras e Edificações*.

Alguns municípios brasileiros já permitem que os Alvarás de Licença de Obras sejam emitidos de *forma imediata* (ou *expressa*) e *100% digital*, com prazo total de 30 minutos a 48 horas - desde a abertura do protocolo do serviço até a compensação bancária da taxa municipal correspondente

- execução de reparos na cobertura, com substituição da estrutura de cobertura, desde que não implique aumento da altura;
- execução (ou recuperação) de calçadas e passeios;
- execução (ou recuperação) de meio fio em logradouro público, sem alteração do alinhamento da caixa da via;
- construção (ou reconstrução) de muros;
- instalação do canteiro de obras;
- construção de abrigos para animais domésticos;
- escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;
- execução de impermeabilização de laje; dentre outras.

Todos os exemplos podem ser dispensados da licença desde que:

- respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo no imóvel, de acordo com a legislação vigente;
- desde que sejam dispensados de licenciamento ambiental;
- desde que não sejam obras e serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, os quais deverão ser executados de acordo com diretrizes dos órgãos competentes e por meio da modalidade de licença municipal *especial*.

As demais obras que não podem ser dispensadas da licença municipal demandam a participação de profissionais tecnicamente habilitados e devidamente registrados nos conselhos de classe, para elaborar o projeto e executar a respectiva obra, podendo ser licenciadas na *modalidade simplificada*.

Isenções permitem distensionar a gestão e a fiscalização municipais, além de facilitar a realização das obras. Ainda assim, a dispensa de aprovação do projeto pelo órgão municipal não desobriga o interessado de cumprir as normas pertinentes e as suas responsabilidades penal e civil perante terceiros - *para maiores informações, consulte o Guia orientativo de boas práticas para os Códigos de Obras e Edificações*.

O município pode ainda definir alguns critérios quantitativos para especificar as obras que serão dispensadas da licença municipal.

Um exemplo bastante comum é limitar a altura de construção dos muros que são dispensados da licença municipal em até 3,00 metros.

**b)**

Licenciamento Simplificado Declaratório

Um licenciamento verdadeiramente *simplificado* é auto declaratório, ágil, digitalizado (tramitado inteiramente de forma *online*), permite análise prévia do projeto de forma automatizada e é facilmente compreendido e assimilado pelos interessados.

O licenciamento simplificado é, de modo geral, direcionado exclusivamente às obras de *reformas simples* e à construção de novas edificações de *baixa complexidade e de pequeno porte*, desde que não incidam em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, com restrições ambientais e/ou urbanísticas e que não apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno.

São obras de *baixo risco* que demandam a atuação de profissional habilitado. Ou seja, não estão dispensadas da autorização municipal, tampouco da atuação profissional especializada.

A boa prática sugere que a simplificação do licenciamento seja permitida desde que o município exija, como contrapartida, que o *requerente*, o *responsável pelo imóvel* e os *responsáveis técnicos* assumam total responsabilidade pela idoneidade da documentação apresentada para o licenciamento do projeto e da obra, bem como declarem completo atendimento às normas

Todas as atividades em território municipal podem ser regulamentadas e policiadas pelo município, visando propiciar saúde, segurança e bem-estar à população e aos ambientes urbano e natural.

O Código Civil brasileiro limita o *direito de construir* ao condicioná-lo ao *direito dos vizinhos* e à observância de *regulamentos administrativos*, os quais são de natureza local e, portanto, competem aos municípios e constam expressos nos *Códigos de Obras e Edificações*. Assim, o poder de polícia do município se enseja, dentre outras situações, no conflito das condutas individuais com os interesses coletivos.

Toda construção estará sujeita ao policiamento administrativo da entidade estatal competente para controle e regulamentação. Desta forma, a *polícia das construções* é efetivada pelo município por meio do controle da edificação particular diante de exigências sanitárias e de segurança, considerando sua destinação de uso e o ordenamento territorial (MEIRELLES, 2008).

e à legislação aplicável relativa ao ato e ao direito de construir nas cidades.

A corresponsabilidade e a conformidade legal do projeto e da obra são firmados em termos ou declarações de aceite que devem ser devidamente assinados - fisicamente ou digitalmente - pelos requerentes e anexados ao protocolo do serviço. Com isto, a modalidade simplificada é também *auto declaratória*.

A simplificação do licenciamento pode ser também obtida por meio da utilização de plataformas digitais ou sistemas que permitem tramitar o processo de forma *online* e possibilitam a cobrança e o pagamento das taxas, bem como efetuar a entrega, a assinatura e a obtenção dos documentos digitalmente - nos quais podem ser inseridos QR Codes e códigos verificadores para validação e vinculação entre documentos e números de protocolos.

Inclusive, a emissão da licença pode ser imediata, desde que os procedimentos do

cadastro municipal, abertura do protocolo de requisição da licença, exame documental e pré-análise do projeto - no qual deve ser verificado o atendimento mínimo aos parâmetros urbanísticos relevantes, tenham sido digitalizados e automatizados. Desta forma, a simplificação permite a emissão do documento do Alvará de Licença de forma mais ágil que nas demais modalidades.

Importante esclarecer que a modalidade simplificada não exime o interessado da *apresentação do projeto arquitetônico* à prefeitura. Ou seja, após a análise prévia dos parâmetros urbanísticos relevantes - *que pode ser automatizada*, os servidores municipais realizarão o **monitoramento da concessão dos alvarás simplificados**, por meio da análise técnica dos projetos - que podem ser realizados na sua totalidade ou por amostragem (vide item 5.2 deste Guia).

A simplificação será sempre possível, desde que seja considerada a localização do imóvel e as características da obra pretendida.

Por mais simples que uma obra seja, há diferentes rigores que são necessários ao processo de licenciamento caso seja: (a) destinada a imóveis que apresentem alguma condicionante ou restrição ambiental, urbanística, fundiária, domínial, histórico-cultural, ou (b) cujo porte construtivo e nível de complexidade sejam consideráveis e caso hajam impactos possivelmente gerados pela obra (ou pelo funcionamento da atividade na edificação).

Como regra, para a emissão da licença de execução é necessária análise e a aprovação do projeto arquitetônico, que consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto relativo à edificação será executado em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes no imóvel.

A aprovação do projeto possibilita a emissão do **Alvará de Construção** – que permite o início da execução das obras. A administração pública é responsável pela fiscalização durante e ao final das obras. Ao constatar que a execução atendeu as premissas inicialmente estabelecidas, o poder público emite o Habite-se, que possibilita o uso da edificação.

Ressalta-se que o atendimento às normas técnicas brasileiras e às normas legais urbanísticas é uma atribuição dos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto e execução da obra, e também, do requerente, proprietário ou possuidor do imóvel.

Constatado desvio entre qualquer parâmetro construtivo determinado pelas leis urbanísticas em vigência e aqueles definidos em projeto, podem ser aplicadas as seguintes penalidades:

- (I) embargo imediato da obra;
- (II) intimação para providenciar a adequada regulamentação do imóvel às leis urbanísticas vigentes, no prazo de 90 (noventa) dias;
- (III) cancelamento do alvará de execução.

As obras passíveis de obter licenças na modalidade simplificada são aquelas de *baixa complexidade* e de *baixo impacto urbanístico*, que devem ser definidas localmente, por cada município.

A exemplo de Fortaleza/CE, *todas as obras são licenciáveis por meio da modalidade simplificada*, desde que não sejam categorizadas como *projeto especial*, conforme definido por lei e o resultado obtido do procedimento inicial de consulta prévia de adequabilidade locacional para construção.

Salvador/BA licencia de modo simplificado as obras com base nas categorias da lei de ordenamento do uso e da ocupação:

- construção de uma unidade habitacional por terreno ou de até duas unidades de habitação de interesse social, com entradas independentes;
- construção de até 10 unidades habitacionais por terreno, agrupadas horizontalmente e com entradas independentes;
- construção de empreendimentos não residenciais de até 350 metros de área construída, exceto galpões e polos geradores de tráfego;
- construção de abrigo ou compartimento de resíduos sólidos;
- construção de muro de contenção até 4,50 metros de altura, que não ultrapasse os limites do lote com perfurações;
- construção de quadra esportiva descoberta e/ou piscina;
- construção de stand de vendas não contemplado no Alvará de Licença;
- construção e/ou reforma de guarita, bilheteria e passagem coberta de acesso;
- execução de demolição total ou parcial de área construída até 1.000 metros;
- execução de terraplenagem com volume inferior ou igual a 3.000 metros;

Em Palmas/TO, as obras licenciáveis de forma simplificada são as construções com até dois pavimentos.

Nos demais municípios, são especificadas as tipologias, a exemplo de Belo Horizonte/MG, onde a licença simplificada é emitida por meio do “Alvará na Hora”, que abrange projetos de baixo impacto urbanístico de nova edificação ou de modificação de:

- empreendimentos de uso residencial unifamiliar;
- empreendimentos de uso residencial multifamiliar, sem a obrigatoriedade de instalação de elevador e que não tenham mais de 300 unidades habitacionais;
- empreendimentos de uso misto ou não residencial com área construída de até 720 metros;
- empreendimentos que não estejam em áreas de preservação ambiental; de especial interesse social; de diretrizes especiais; de operações urbanas que sejam objeto de lei específica; de projeto viário prioritário; ou em conjuntos urbanos protegidos, imóveis tombados ou de interesse de preservação cultural.

- execução e/ou recuperação de muro divisorio entre propriedades privadas;
- execução, instalação ou substituição de caixa d'água;
- instalação de central de ar-condicionado, elevadores, plataformas elevatórias, montacargas, escada rolante e demais veículos de deslocamento vertical;
- instalação de mezanino em edificações de uso não residencial, contemplado no projeto original aprovado;
- instalação de tapume sobre passeio e/ou calçada;
- reforma e/ou ampliação em áreas internas de edificação com até 350 metros, residencial ou não residencial, que não implique modificação na estrutura, não interfira na estabilidade da construção;
- reforma para alteração de fachada;
- substituição de piso e/ou revestimento e reparos em áreas comuns de condomínios, inclusive piscina;
- substituição de telhado existente por laje.

Mesmo que um requerente opte pela licença na modalidade simplificada, se os dados e os documentos fornecidos sobre o imóvel e sobre a obra requerida indicarem circunstâncias específicas, o projeto deverá ser submetido aos exames indicados para as modalidades convencional ou de projeto especial. Uma vez que a tramitação da licença seja realizada digitalmente, o direcionamento do licenciamento às demais categorias, que tratam de maiores complexidades, pode ser feita automaticamente pela plataforma de tramitação utilizada.

Um procedimento básico sugerido para ser incluso ao processo de licenciamento simplificado é o “Comunicado de Início de Obras”.

É a partir do comunicado de início de execução da obra que poderá ser realizada uma fiscalização aleatória pelo órgão municipal responsável.

É uma alternativa para garantir a adequada e segura execução das obras licenciadas e em conformidade com o projeto aprovado, mesmo que os processos que as autorizaram não tenham sido nas modalidades convencionais, ou ainda, que não tenham passado por análises minuciosas na aprovação do projeto.



Licenciamento de Projetos Especiais

O licenciamento de obras e construções na modalidade especial pode ser efetuado para aquelas previstas em:

- áreas de domínio público;
- terrenos da União;
- áreas de conservação ou de preservação ambiental; zonas de proteção do entorno de edificações militares;
- faixas de domínio do sistema viário e de outros sistemas de infraestruturas;
- áreas desprovidas de zoneamento aprovado;
- obras em imóveis tombados ou em imóveis que integrem áreas de interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico.



Ou seja, são obras que exigirão autorizações, anuências, licenças e/ou orientações complementares de órgãos externos ao governo municipal. São todos documentos de licenças que devem ser obtidos antes (a exemplo de Fortaleza/CE), ou após a obtenção da emissão do alvará de licença municipal (como nos demais municípios).

Nestes casos, é necessária intervenção humana no processo de análise do projeto, pelos analistas do órgão municipal responsável pela licença, além de requerer uma aprovação municipal sob viés multidisciplinar.

Em Florianópolis, foi obtido maior ganho em celeridade nos processos de emissão de licenças com a criação de um Escritório de Aprovação de Projetos (EAP), uma comissão mista com atribuição de analisar e emitir análises, pareceres e aprovações por técnicos municipais de diferentes órgãos municipais, de forma conjunta, conforme a demanda dos projetos de obras especiais. Quando da necessidade de uma análise multisetorial, o encaminhamento dos processos ao EAP é realizado através de um sistema de rastreabilidade. Além disso, a emissão de pareceres pelo escritório é priorizada em relação às demais tarefas de rotina dos órgãos que o compõem.

d)

Licenciamento Convencional

Por fim, todas as obras que não se enquadrarem como isenções, simplificações ou projetos especiais devem ser submetidas ao processo convencional de licenciamento, que envolve todas os procedimentos-padrão do fluxo de licenciamento.

5.1

Racionalização dos alvarás por categorias de obras

Uma boa prática implementada nos municípios estudados foi a racionalização e simplificação dos alvarás disponíveis por categorias de obras: *construção de nova edificação, reforma de edificação existente* (na qual estão inclusas as *ampliações*), *demolição e regularização*.





Alvará de Licença para Construção:

autorização para construção de nova edificação.



Alvará de Licença para Reforma:

autorização para executar obras parciais em edificações pré-existentes e em situação regular e cadastrada, com acréscimo (ampliação) ou não de área construída. Essa categoria pode incluir *retrofits* e intervenções diversas em imóveis tombados ou com interesse de preservação histórica, cuja identificação prévia do imóvel já indicará a necessidade de anuência ou tramitação complementar do processo junto dos órgãos responsáveis pela salvaguarda do patrimônio.



Alvará de Licença para Demolição:

processo que estabelece a demolição de obras/edificações. Importante estabelecer regras claras relacionada à segurança jurídica dos atos administrativos praticados pelo poder público, com determinações específicas, a fim de evitar subjetividade de sentença. Importante também pautar as novas regras nos preceitos da Responsabilidade Ambiental, Social e de Governança (ASG ou ESG - *Environmental, Social and Governance*, denominação na língua inglesa).



Alvará de Regularização de Obra:

processo que regulariza obras em execução, iniciada sem a autorização municipal prévia (sem concessão do Alvará), mas atende aos parâmetros urbanísticos relevantes, caso seja em localização sem restrições adicionais.



Alvará de Regularização de Edificação:

processo que regulariza edificações provenientes de processo de autoconstrução. Deve ser apresentado laudo, emitido por profissional técnico habilitado, indicando que não há risco ao usuário e/ou ao entorno, entre outros fatores a serem analisados pela prefeitura, conforme critérios a serem definidos por lei municipal. A emissão da regularização terá validade de **“Habite-se”**.

5.2

Etapas do Exame Documental *Projeto é um documento*

Independentemente da modalidade de licenciamento ao qual o projeto seja submetido, para a emissão da licença municipal é recomendado que sejam efetuados **exames documentais** dos seguintes elementos:

(A) dados e documentos do responsável pelo imóvel (proprietário, possuidor, e/ou responsável legal pelo imóvel);

(B) dados e documentos dos responsáveis técnicos (profissionais tecnicamente habilitados, registrados nos respectivos conselhos de classe, responsáveis pela elaboração do projeto e pela execução da obra);

(C) dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;

(D) projeto arquitetônico (e demais peças técnicas exigidas, a depender da obra requisitada), que corresponde às etapas de:

- a.** análise prévia;
- b.** análise do projeto; e
- c.** aprovação.

O projeto arquitetônico deve atender a todos os requisitos legais e regulamentares da construção, sendo obrigatória sua elaboração por profissionais legalmente habilitados e registrados nos respectivos conselhos de classe - CAU e CREA.

A relação completa dos dados e documentos exigidos pelo órgão municipal responsável devem ser especificados de forma clara e objetiva, bem como esclarecidos em locais de fácil acesso para consulta por qualquer interessado, de modo físico (impresso) nas sedes administrativas dos órgãos municipais e, preferencialmente, de modo digital (*online*), na(s) plataforma(s) eletrônica(s) da prefeitura.

O município pode adotar um modelo padrão de apresentação do projeto, a ser disponibilizado aos responsáveis técnicos, em meios físico e digital.

Diferentemente dos projetos de arquitetura, os projetos complementares não costumam ser exigidos, não sendo submetidos à análise municipal - com exceção dos projetos hidrossanitários, em casos bastante específicos, devido ao uso pretendido para a edificação e à complexidade da obra.

A **análise prévia** do projeto pode ser automatizada por meio das plataformas digitais ou do próprio sistema a ser utilizado para a tramitação da licença. Neste processo, a análise prévia feita digitalmente (ou manualmente) verifica o atendimento aos *parâmetros urbanísticos relevantes*.

Parâmetros urbanísticos relevantes são, a exemplo de Fortaleza/CE: parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo (como taxas de ocupação e de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, altura máxima, recuos e afastamentos); diretrizes do sistema viário (como alargamentos); porte construtivo; destinação de uso da edificação; calçada na via, acessos e requisitos de acessibilidade; e outros aspectos regulamentados por órgãos externos responsáveis por demais autorizações ou anuências (quando em áreas de interesse de preservação, interferência no gabarito máximo devido ao tráfego aéreo, terrenos da União, dentre outros).

Posteriormente à análise prévia, cabe a **análise do projeto** arquitetônico pelo técnico municipal, que pode prosseguir com a verificação do atendimento de diferentes aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

São recomendadas três formas de condução da análise documental do projeto:

- (A) análise simplificada por amostragem;
- (B) análise completa;
- (C) análise completa e multidisciplinar, no caso dos *projetos especiais*.

O procedimento de aprovação do projeto pode ser tramitado de forma separada e por meio de procedimento administrativo distinto daquele do licenciamento da obra.

Possibilitar a submissão dos projetos à análise e à aprovação de forma independente, e em fase anterior ao licenciamento, permite que seja feita a contratação (ou licitação) para execução da obra, a exemplo de empresa pública ou se o requerente não tem intenção de iniciar a obra de imediato.

Caso o município opte por disponibilizar os serviços em separado, o projeto aprovado deve dispor de uma validade considerável (de um ano, por exemplo), sem conceder o direito para o início das obras - o qual será permitido apenas por meio da licença para construção.

MODALIDADES DE LICENCIAMENTO	EXAMES DOCUMENTAIS				ANÁLISE DO PROJETO		
	Dados e documentos do Requerente	Dados e documentos do imóvel	Dados e documentos dos Responsáveis Técnicos	Análise prévia do projeto	Análise simplificada por amostragem	Análise completa	Análise completa e multidisciplinar
Dispensa do Licenciamento	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Licenciamento Simplificado	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Licenciamento Convencional	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Licenciamento de Projeto Especial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Tão logo a análise do projeto seja deferida, o projeto será aprovado e o alvará de licença deve ser emitido. São diferentes níveis de exigências e graus de profundidade para análise e aprovação dos projetos, por modalidades de licenças, tipos de alvarás e complexidade das obras.

A **análise por amostragem** é indicada para as obras que são dispensadas de licenças municipais, obras de baixa complexidade e/ou de pequeno a médio porte, e para aquelas licenciadas na modalidade ‘Simplificada’, que é declaratória.

A **análise completa** é necessária para as obras de médio a grande porte e/ou de alta complexidade e para aquelas licenciadas na modalidade convencional, que não é declaratória.

Tudo o que é referente à proteção passiva e que impacta no projeto de arquitetura, como escadas de incêndio, corredores de circulação ou volumes de reservatórios de água, podem ser avaliados por uma equipe específica da prefeitura, evitando problemas ou alterações quando o projeto estiver em aprovação posterior pelo corpo de bombeiros do estado em questão.

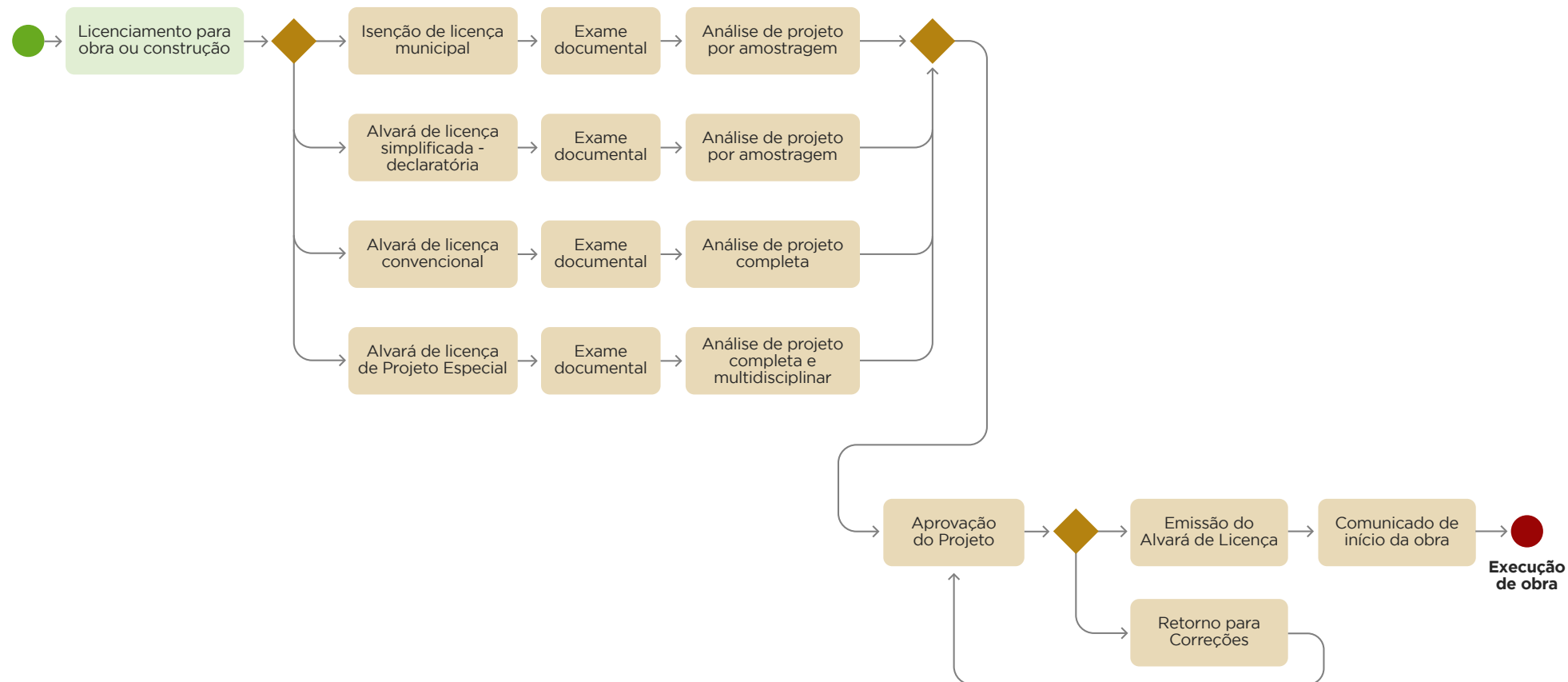
A *análise de projeto completa e multidisciplinar*, que pode envolver diferentes órgãos municipais, deve ser realizada para todas as obras, independentemente de porte ou complexidade, desde que enquadradas como “especiais”, devido a restrições de localização e/ou aos impactos possivelmente gerados ao entorno e à vizinhança.

Caso o projeto submetido à aprovação apresente alguma inconformidade, a prefeitura deve comunicar ao requerente a exigência faltante, para que seja suprida em prazo viável, sendo ilegal o indeferimento ou arquivamento sumário do processo, sem que haja oportunidade de manifestação pelo interessado.

Afinal, a construção é um direito do proprietário e a aprovação do projeto é obrigatória e vinculante para o poder público quando satisfeitos as normas e os requisitos administrativos de seu exercício.

Assim que aprovado o projeto, deverá ser imediatamente expedido o Alvará de Licença para Construção em favor do requerente.

• Figura 2. Distinção das formas de análise de projeto



5.3

Fiscalização

O ato de *fiscalizar* corresponde à verificação se as práticas dos agentes estão sendo atendidas em relação às obrigações previstas em normas legais ou daquelas emitidas por autorização municipal.



As atividades de fiscalização e de vistorias da execução das obras licenciadas pelo órgão municipal responsável - que pode coincidir com a estrutura que a autorizou, podem ser bastante divergentes, a depender da forma com que foi estruturado o fluxo do processo de licenciamento até o momento de emissão do “Habite-se”.

Todo procedimento de fiscalização e das medidas a serem adotadas deve constar como um processo administrativo regular e, portanto, deve ser estabelecido no Código de Obras e Edificação.

A quantidade de vistorias, as formas de realizá-las (se presencial, virtual ou por meio de *drones*), os momentos em que devem ser solicitadas e, ainda, se estão vinculadas a outros procedimentos subsequentes, são definições que dependem das políticas de monitoramento da atividade edilícia dos municípios. No entanto, o controle das atividades edilícias por meio da fiscalização efetuada pelo município, mesmo nos licenciamentos simplificados, continua sendo uma etapa essencial ao processo.

É a maneira de comprovar e garantir que a obra foi executada conforme o projeto aprovado, seja de forma expressa, completa ou por amostragem.

Caso verificada alguma irregularidade na construção em andamento, o responsável pela obra deve ser notificado para efetuar a correção, em prazo viável. Caso desatendida nas condições e no prazo estabelecido, pode-se embargar a obra, mediante lavratura do *auto de embargo*.

A forma mais eficiente do município exercer o policiamento administrativo das edificações é por meio da fiscalização das construções, principalmente *durante* a execução das obras e em fases (ou momentos) distintos da construção.

O agendamento e a própria realização de vistoria pelo ente municipal são atividades comumente realizadas em decorrência da concessão do próprio Alvará de Licença, que podem ocorrer como uma fiscalização aleatória pelo órgão fiscalizador, no caso do licenciamento simplificado.



6.

PASSO A PASSO

PARA UM LICENCIAMENTO

MAIS ÁGIL, SIMPLES E MODERNO

Conforme as experiências observadas nos diferentes municípios estudados são apresentadas, ao longo deste capítulo, algumas das principais práticas que impactaram positivamente na simplificação e na modernização dos processos de emissão das licenças municipais para obras e construções.

O conteúdo é apresentado na forma de um *checklist* e de um *passo a passo prático* para obter um diagnóstico da situação atual do município, com questionamentos a respeito dos seguintes temas: legislação urbanística; domínio sobre o processo de licenciamento; estrutura técnico-administrativa e infraestrutura física, de *software* e *hardware*; canais de comunicação, informatização e atendimento ao cidadão; simplificação e desburocratização do licenciamento; e transformação digital.

Conforme as respostas fornecidas, são sugeridas diferentes orientações e soluções. Cabe senso crítico para compreender e avaliar se as boas práticas apresentadas são passíveis de serem adaptadas e implementadas pelo seu município.

Como está disposto o conteúdo do *checklist* e do *passo a passo*:

Checklist

Questionamentos sobre a situação atual - *diagnóstico* - e a tomada de conhecimento sobre desafios, problemáticas, bem como oportunidades existentes com relação ao processo de licenciamento de obras e edificações.

Passo a passo

Com base nas respostas dadas ao questionário (*checklist*) são indicadas boas práticas a serem implementadas na forma de um passo a passo sugerido aos municípios.

As boas práticas almejam o alcance de maior simplificação e desburocratização dos processos de emissão das licenças de obras, seja por meio da simplificação normativa, protocolos únicos, digitalização de processos e disponibilização de plataformas digitais, bem como a implementação de tecnologias da informação e comunicação (TICs).



7.

NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE AS BOAS PRÁTICAS DO PASSO A PASSO

Para cumprir a primeira etapa do *passo a passo*, que aborda aspectos da legislação urbanística, basicamente, orienta-se a consultar o conteúdo do *Guia orientativo de boas práticas para os Códigos de Obras e Edificações*, que aborda as principais diretrizes para a condução do processo de elaboração e/ou atualização deste regulamento municipal e das demais leis correlatas.

Neste sentido, é essencial promover a revisão e a atualização da legislação urbanística que, direta ou indiretamente, regulamenta as construções em território municipal e os respectivos procedimentos administrativos para seu licenciamento. Este processo deve ocorrer de forma participativa, transparente e integrada às demais normativas correlatas.

Para as etapas seguintes, são apresentadas a seguir notas explicativas acerca das sugestões apresentadas no fluxograma.

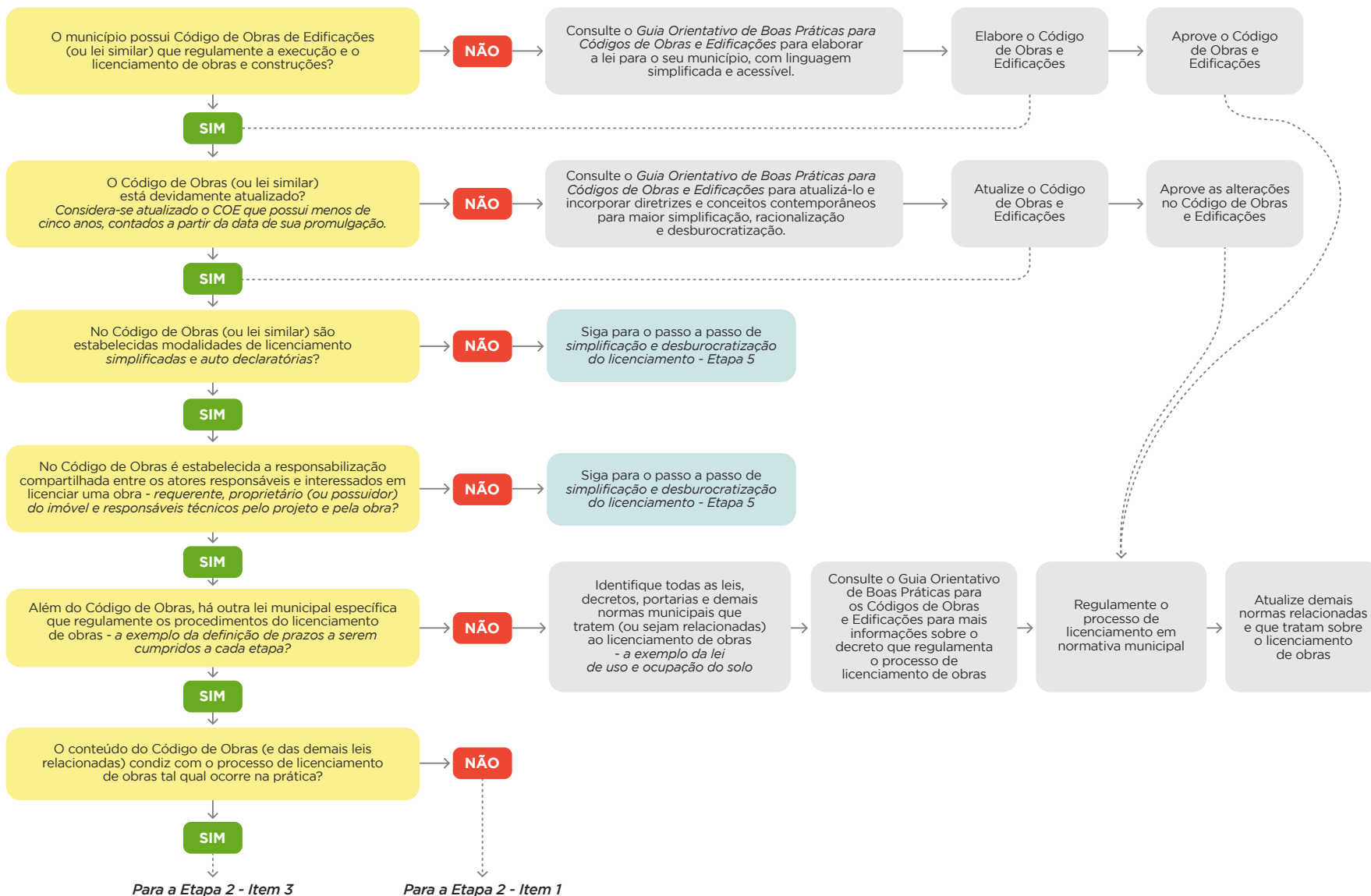
7.1

Etapa 1 **Legislação Urbanística**



Etapa 1 – Legislação Urbanística

Checklist

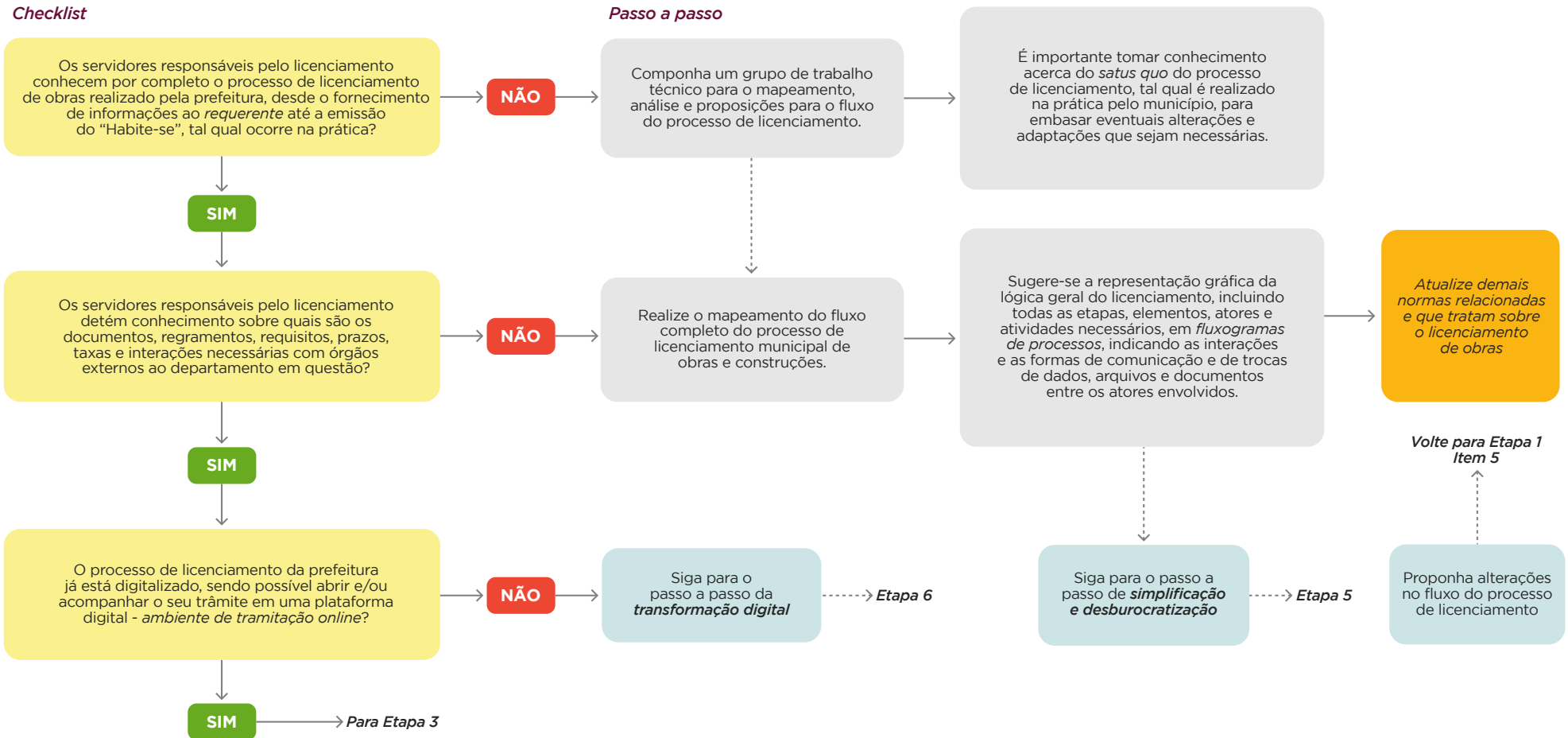


7.2

Etapa 2 **Domínio sobre o processo de licenciamento**



Etapa 2 - Domínio sobre o processo de licenciamento



Componha um grupo de trabalho técnico para o mapeamento, análise e proposições para o fluxo do processo de licenciamento:

para que o mapeamento seja fidedigno à prática realizada, sugere-se que seja composto um grupo de trabalho específico, contando com servidores e técnicos dos diferentes órgãos envolvidos na concessão das licenças municipais (inclusive da licença ambiental, caso seja de competência municipal), além de atores e instituições externas ao poder público municipal, que sejam afeitos ao tema, como profissionais das áreas de Arquitetura, Urbanismo e Engenharia que possam colaborar com as análises e auxiliar na proposição de soluções.

Realize o mapeamento do fluxo completo do processo de licenciamento municipal de obras e construções:

primeiramente, sugere-se que o órgão municipal responsável pela emissão da licença para obras e construções - que comumente coincide com a estrutura responsável pelas políticas de desenvolvimento e planejamento urbano -, realize um processo de mapeamento completo do fluxo do licenciamento.

Caso o processo de concessão das licenças de obras não seja conhecido na íntegra pelo quadro de servidores municipais responsáveis, seu fluxo deve ser mapeado e avaliado, considerando desde a abertura do serviço de cadastro (ou de acesso à plataforma digital, caso seja disponível), até a emissão do documento municipal que antecede o registro do imóvel edificado em cartório.

Um método consagrado sugerido para efetuar o mapeamento do licenciamento é o *Business Process Management* (BPM), ou Gestão de Processos de Negócio no mapeamento de processos.

Municípios como Fortaleza/CE e Salvador/BA realizaram um trabalho extenso a partir deste método para que fosse possível reconhecer os processos a fundo e propor as soluções necessárias considerando os recursos disponíveis, sobretudo em termos de melhorias por meio da digitalização e da automatização dos serviços para obter ganhos em facilidade de tramitação.

O processo de mapeamento do fluxo do licenciamento edilício tem como objetivo identificar todos os aspectos envolvidos, etapas, procedimentos, participantes, prazos, custos, interações com demais órgãos, equipamentos e materiais empregados, dados, informações e documentos exigidos. Todos os elementos, atividades e a lógica geral do fluxo são mapeados para a tomada de conhecimento acerca do status quo do processo de licenciamento, tal qual é realizado na prática pelo município.

Este mapeamento permite realizar uma análise do fluxo com o intuito de identificar possíveis gargalos e efetuar as melhorias necessárias no sentido de promover maior simplificação e modernização dos processos.

Caso identifique ser necessário, possibilita a realização de uma (re)estruturação completa (ou parcial) do licenciamento e respectivas rotinas, em direção à digitalização e, até mesmo, à automatização dos serviços prestados, visando aprimoramentos constante

dos processos. É uma oportunidade para o redesenho do fluxo com o intuito de reduzir complexidades, custos, prazos e obter transparência, facilidade e consistência na emissão dos alvarás municipais.

O principal produto do mapeamento de processos é a representação dos processos em um desenho sequencial das atividades que são executadas ao longo de um determinado tempo, discriminando as áreas responsáveis, os documentos distribuídos e/ou tramitados por elas e seus executores.

Os processos são descritos em elementos de fluxograma para identificar, para cada etapa, quais são as atribuições de cada participante, prazos despendidos, documentações e informações requeridas e sistemas utilizados, seja para inserção de arquivos, consulta de informações ou verificação do status dos processos em tramitação.

A reestruturação do processo de licenciamento municipal implica no pleno conhecimento de suas características e do processo de inovação que se é desejado, identificando os recursos disponíveis e as eventuais necessidades de capacitação das equipes técnicas envolvidas para que seja viável efetuar e implementar as mudanças almejadas.

Ficará a cargo de cada município optar pela integração dos procedimentos, definir as formas de tramitação, as modalidades de licenças e as formas de execução de cada uma das etapas. Nos itens a seguir constam boas práticas que podem ser usadas como referência para tais definições.

7.3

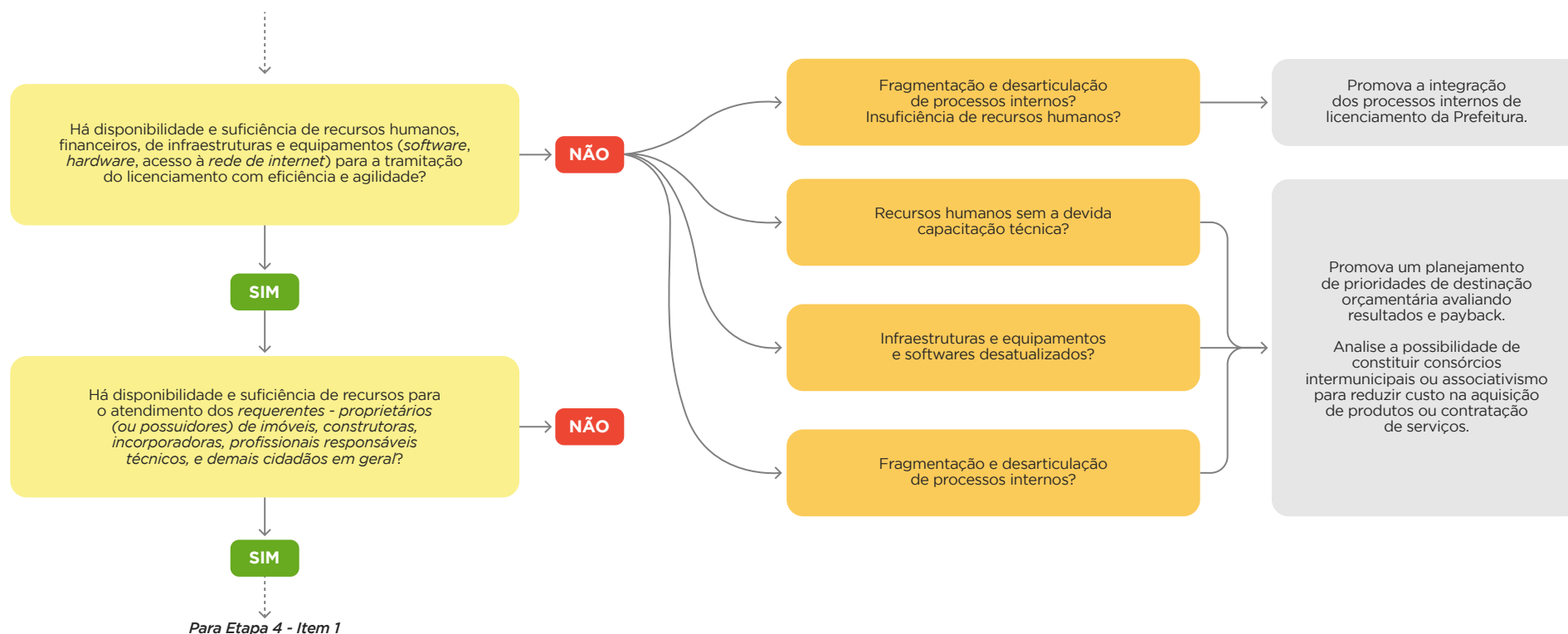
Etapa 3 **Estrutura técnico-administrativa e infraestruturas física, de *software* e *hardware***

A rapidez do processo de licenciar obras depende diretamente da capacidade das prefeituras para efetuar-lo.

Promova a integração dos processos internos de licenciamento da Prefeitura: entre secretarias e demais departamentos internos à estrutura administrativa municipal, responsáveis pelas diferentes etapas do processos de licenciamento, a exemplo de: órgãos

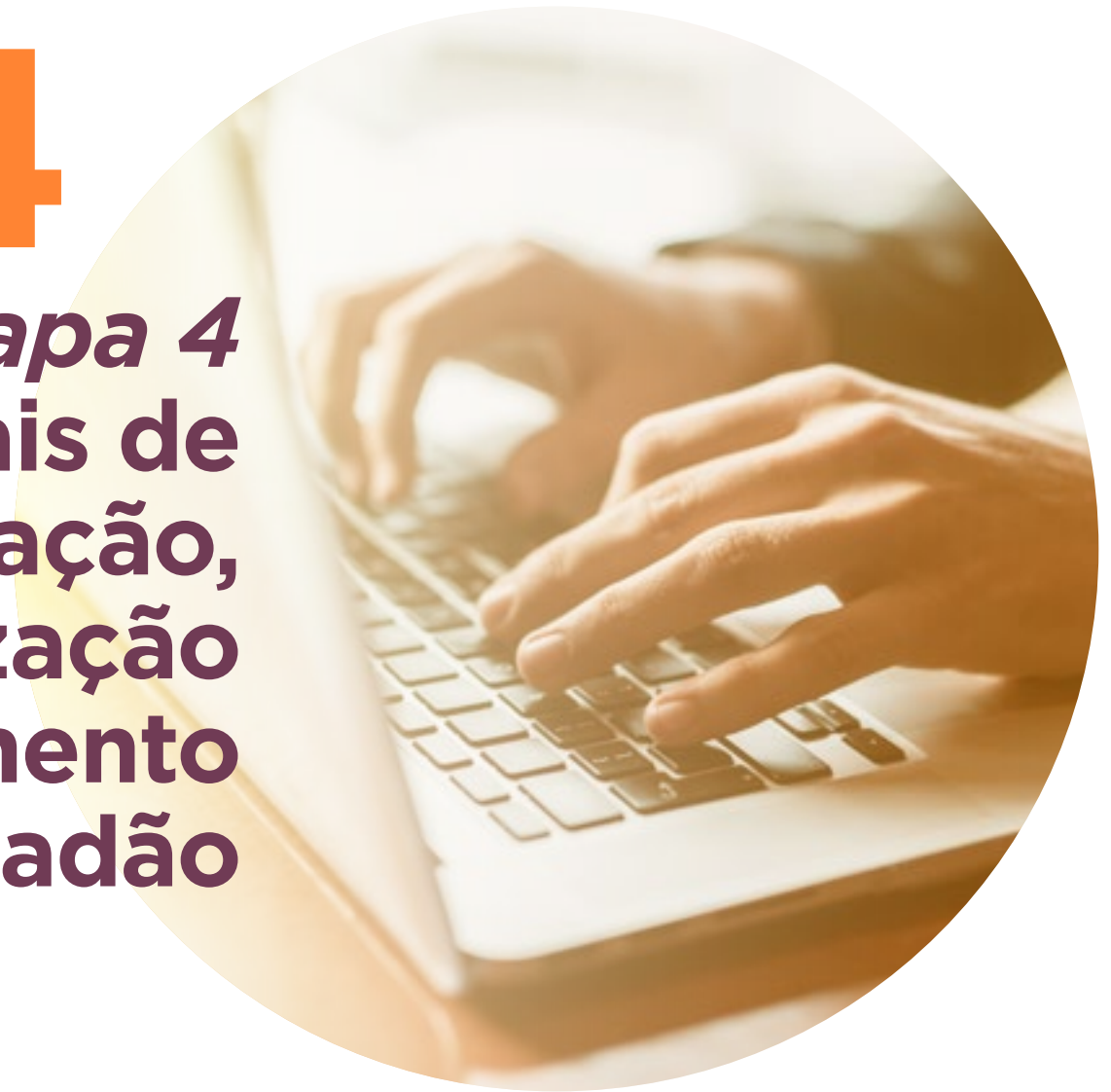
municipais que atuam diretamente na aprovação de projeto, na emissão das licenças, fiscalização das obras, planejamento e desenvolvimento urbano, políticas urbanas, meio ambiente, finanças municipais, tecnologia da informação e comunicação, informática, etc.

Etapa 3 - Estrutura técnico-administrativa e infraestrutura física, de *software* e *hardware*



7.4

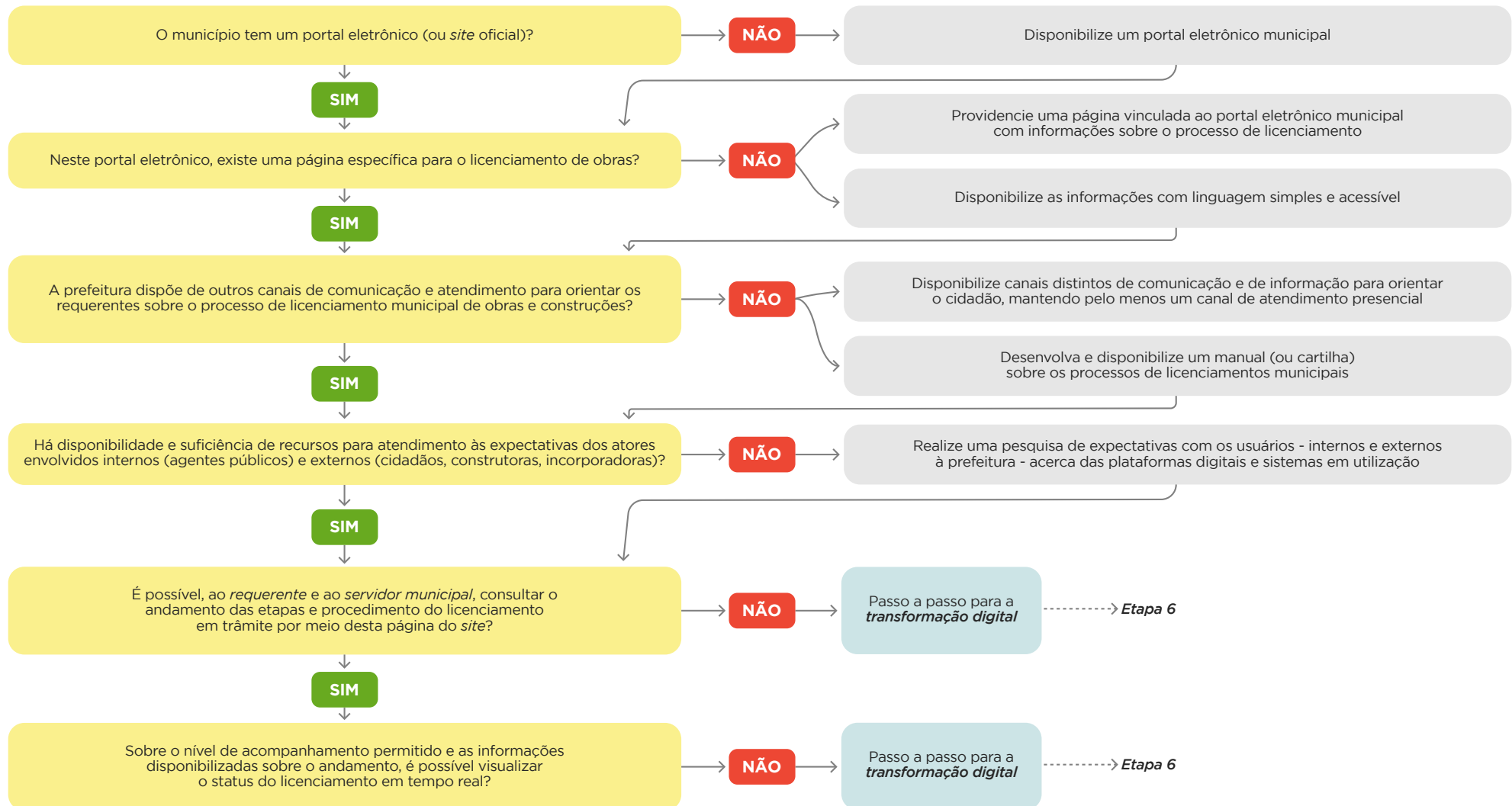
Etapa 4 **Canais de comunicação, informatização e atendimento ao cidadão**



Etapa 4- Canais de comunicação, informatização e atendimento ao cidadão

Checklist

Passo a passo



Disponibilize um portal eletrônico municipal & providencie uma página vinculada ao portal eletrônico municipal com informações sobre o processo de licenciamento: é importante que o portal eletrônico da Prefeitura Municipal seja seguro e desenvolvido de forma interativa e amigável, bem como contemple todas as informações necessárias ao licenciamento de obras e construções.

Disponibilize as informações com linguagem simples e acessível & canais distintos de comunicação e de informação para orientar o cidadão, mantendo pelo menos um canal de atendimento presencial: disponibilizar canais de comunicação e informação sobre os processos, de forma física e online, disponibilizando normas técnicas e legais correlatas, manuais, cartilhas, prazos, dentre outros, como no portal eletrônico oficial da Prefeitura, em outros portais de serviços online vinculados e/ou em “Cartas de Serviços”, com o objetivo de simplificar e tornar acessível os serviços ao cidadão. As centrais de atendimento online e presenciais também são importantes para dirimir dúvidas relacionadas ao licenciamento das obras e os procedimentos digitais.

Desenvolva e disponibilize um manual (ou cartilha) sobre os processos de licenciamentos municipais: uma das formas de disseminar informações e conhecimento sobre os processos de licenças municipais e esclarecer ao cidadão, e demais interessados, sobre como proceder, é por meio do desenvolvimento e da disponibilização (física e/ou online) de manuais e/ou cartilhas que abordem o ‘passo a passo’ para efetuar o processo de licenciamento e orientem sobre as novas soluções adotadas com linguagem acessível e simples.

Realize uma pesquisa de expectativas com os usuários - internos e externos à prefeitura - acerca das plataformas digitais e sistemas em utilização: realizar pesquisas de demandas e expectativas dos usuários - internos e externos à Prefeitura - dos serviços e procedimentos administrativos com intenção de digitalização e modernização, incluindo arquitetos urbanistas, engenheiros, técnicos, incorporadoras, construtoras, entidades de classe, etc.

7.5

Etapa 5 **Simplificação e desburocratização do licenciamento**

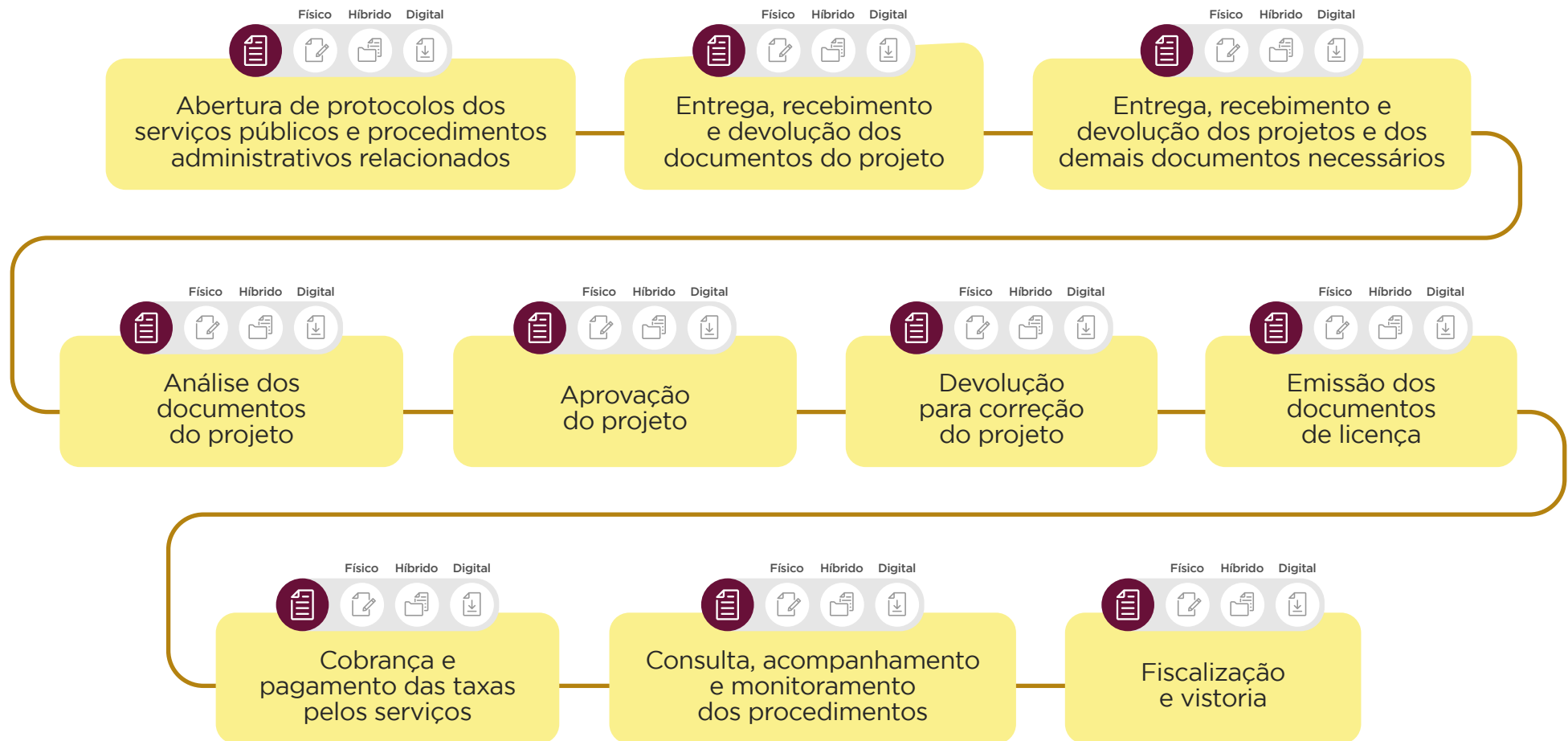
**Identifique, para cada etapa,
se a forma de tramitação é:**

- (A)** física (com uso de papel impresso e interações presenciais);
- (B)** híbrida (parcialmente física e parcialmente digital); ou
- (C)** digital (em ambiente *online*, por meio de plataforma digital e com interações exclusivamente feitas de forma *online*).

Realize uma análise do fluxo do processo de licenciamento mapeado:

Uma análise geral tem o intuito de identificar os possíveis gargalos e prosseguir à definição de soluções para efetuar as melhorias necessárias no sentido de promover maior simplificação, transparência, agilidade e modernização do processo de licenciamento municipal.

Nesta etapa, sugere-se avaliar a possibilidade de implantação (ou contratação) de plataformas e sistemas digitais para tramitar os procedimentos e serviços municipais relacionados, de forma online, que permitam o pagamento de taxas e a emissão dos documentos de forma ágil - dentre outros benefícios obtidas com a digitalização e o uso das TICs (tecnologias de comunicação e informação)



Etapa 5 - Simplificação e desburocratização do licenciamento (Parte 1 de 2)

Checklist

Para o licenciamento de obras, quais são as formas de:

- (1) abertura (ou requisição) dos protocolos dos serviços e procedimentos administrativos necessários?
- (2) entrega, recebimento e devolução dos projetos e dos demais documentos necessários?
- (3) análise, aprovação e devolução do projeto?
- (4) emissão dos documentos decorrentes?
- (5) consulta, acompanhamento e monitoramento dos procedimentos?

Passo a passo

Identifique, para cada etapa, se a formação de tramitação é:
(a) física
 (com uso de papel impresso e interações presenciais);
(b) híbrida
 (parcialmente física e parcialmente digital); ou
(c) digital
 (em ambiente online, por meio de plataforma digital e com interações exclusivamente feitas de forma *online*);

Formas de tramitação de cada procedimento

100% digitalizado / *online*

Híbrido - parcialmente físico e parcialmente digital

100% físico / presencial

Passo a passo da **transformação digital** → **Etapa 6**

Checklist

Realize uma análise do fluxo do processo de licenciamento mapeado

São verificadas deficiências, gargalos, complexidades excessivas, dificuldades na tramitação ou outros entraves que impeçam que as licenças municipais sejam emitidas de forma ágil, eficiente e simplificada?

NÃO

Identifique e avalie o status quo:

Do sequenciamento das **etapas** e **procedimentos administrativos** necessários para o licenciamento de obras e construções

SIM

(Re)estruture o licenciamento municipal de obras e construções: promova um “redesenho” do fluxo do processo de licenciamento e respectivas rotinas, de forma completa ou parcial, com o intuito de reduzir complexidades, custos, prazos e obter transparência, facilidade e consistência na emissão dos alvarás

Das **responsabilidades** dos **atores envolvidos** - requerentes, profissionais responsáveis técnicos, proprietários do imóvel, possuidores do imóvel, servidores municipais, analistas técnicos

Estabeleça a corresponsabilidade como princípio básico para o licenciamento municipal

Estruture e estabeleça, como um procedimento básico do processo de Licenciamento Simplificado, o “Comunicado de Início de Obras”

Regras claras - Estruture e estabeleça, como procedimento básico do licenciamento municipal de obras e construções, a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra”

Defina diferentes modalidades de vistorias para as obras em execução

Estruture e estabeleça, como procedimento básico dos processos de licenciamento, o “Comunicado de Término de Obras”

(Re)estruture o licenciamento municipal de obras e construções: caso identifique ser necessário, promova uma reestruturação (“redesenho”) do fluxo do processo de licenciamento e das respectivas rotinas, de forma completa ou parcial, em direção à digitalização e com o intuito de reduzir complexidades, custos, prazos e obter transparência, facilidade e consistência na emissão dos alvarás municipais.

O fluxo básico para o processo licenciamento pode incluir, minimamente, os seguintes procedimentos administrativos:

Antes da execução da obra:

- **Procedimento 01:** Cadastro Municipal do Requerente, Proprietários e/ou possuidores do imóvel e Responsáveis Técnicos
- **Procedimento 02:** Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra
- **Procedimento 03:** Licenciamento para Obra ou Construção.

Obs.: No caso do licenciamento autodeclaratório ou simplificado existe a etapa de monitoramento, ou seja, a análise técnica dos projetos.

Durante a execução da obra:

- **Procedimento 04:** Comunicado de Início da Obra (ou Vistoria de Acompanhamento)

Após a conclusão da execução da obra:

- **Procedimento 05:** Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Término de Obra e/ou do Habite-se (no caso das edificações para fins habitacionais).



Procedimento 1 Cadastro Municipal

Cadastro Municipal do Requerente e dos Responsáveis Técnicos



Procedimento 2 Consulta Prévia

Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra



Procedimento 3 Licença da Obra

Licenciamento para Obra ou Construção



Procedimento 4 Comunicado de Obra

Comunicado de Início da Obra (ou Vistoria de Acompanhamento)



Procedimento 5 Habite-se

Comunicado de Término da Obra e/ou Habite-se (para edificações residenciais)

Regras claras - Estruture e estabeleça, como procedimento básico do licenciamento municipal de obras e construções, a "Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra":

A Consulta Prévia é um procedimento preliminar que permite a obtenção de um documento (físico ou *online*) que denota a viabilidade da obra ou construção pretendida e que traz um conjunto de orientações gerais, urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento pelo município. Proporciona todas as orientações necessárias ao Requerente sobre como será o processo subsequente da licença, quais são os documentos necessários, prazos, custos e quais são as normas legais, urbanísticas e técnicas a serem cumpridas para elaboração e do projeto que definirá os parâmetros urbanísticos da construção e subsidiará a solicitação da licença. e, caso adequado, à aprovação municipal.

Com a digitalização do licenciamento edilício, que é declaratório, a obtenção de orientações a partir de Consultas Prévias pode configurar em procedimento obrigatório para emissão do alvará, como uma forma de garantir segurança ao processo e maior qualidade ao projeto que será elaborado na sequência, agilizando a execução da obra licenciada.

Estruture e estabeleça, como um procedimento básico do processo de Licenciamento Simplificado, o Comunicado de Início de Obras: no licenciamento simplificado, é a partir do comunicado de início de execução da obra, que poderá ser realizada uma fiscalização aleatória pelo órgão municipal responsável. É uma alternativa para garantir a adequada e segura execução das obras licenciadas e em conformidade com o projeto aprovado, mesmo que os processos que as autorizaram não tenham sido nas modalidades convencionais, ou ainda, que não tenham passado por análises minuciosas na aprovação do projeto.

Defina diferentes modalidades de vistorias para as obras em execução: sugere-se as seguintes modalidades de vistorias:

(A) Obras concluídas de edificação de uso unifamiliar e edificações horizontais: pode ser feita a emissão de um “Habite-se” simplificado, cuja vistoria municipal é realizada apenas por meio de relatório fotográfico enviado pelo requerente, para o qual existe um padrão disponibilizado quanto ao formato de conteúdo e de apresentação, que deve comprovar a conformidade da edificação com o projeto aprovado. Não há necessidade de vistoria *in loco* ou virtual.

(B) Obras concluídas de edificações verticais: deve ser feita emissão de ‘Habite-se’ convencional com vistoria virtual. A fiscalização municipal iniciará com o relatório fotográfico, que deve comprovar a conformidade da edificação com o projeto aprovado (podendo, nesta etapa, ser requisitado um modelo tridimensional com nuvem de pontos), seguido de vistoria virtual, na forma de videoconferência.

(C) Para demais tipologias de edificações concluídas: deve ser feita emissão de “Habite-se” convencional com vistoria presencial. Neste caso, a fiscalização municipal pode ser realizada de duas formas: presencialmente ou através de relatório fotográfico prévio, seguido de vistoria por drone.

Estruture e estabeleça, como procedimento básico dos processos de licenciamento, o Comunicado de Término de Obras: é a partir de tais comunicados que pode ocorrer uma fiscalização aleatória pelo órgão municipal responsável. É uma alternativa para garantir a adequada e segura execução das obras licenciadas e em conformidade com o projeto aprovado, mesmo que os processos que as autorizaram não tenham sido na modalidade convencional e que não tenham passado por análise minuciosa de aprovação do projeto.

Estabeleça a corresponsabilidade como princípio básico do licenciamento: caso o município opte por disponibilizar o licenciamento de obras na modalidade simplificada, o qual tem como princípios a facilidade, agilidade, digitalização e um conjunto de boas práticas para que a estruturação seja de forma efetiva, realmente expressa, mas segura.

É uma prática importante a exigência de assinatura (ou declaração) de responsabilização pelo projeto e pela obra a ser autorizada e executada, tanto pelo responsável técnico, quanto pelo requerente (responsável legal pelo imóvel). Sugere-se a exigência de “Termos de Responsabilidade”, que atestem o pleno atendimento e cumprimento de toda a normativa legal e técnica aplicável ao imóvel, à elaboração do projeto e à execução da obra a ser licenciada.

Das **modalidades de licenciamento** disponíveis para cada tipologia de obra e construção, com base na legislação urbanística

Racionalize os tipos de alvarás já disponibilizados

Estruture o processo de licenciamento por *nível de complexidade da obra*

Defina quais serão as obras a serem *dispensadas* do licenciamento municipal

Racionalize os tipos de alvarás já disponibilizados: os licenciamentos possibilitam a obtenção de diferentes tipos de alvarás, é sugerido que sejam sintetizados em apenas cinco tipos: Alvará de Licença para Construção; Alvará de Licença para Reforma (obras com ou sem ampliação de área construída); Alvará de Licença para Demolição; Alvará de Regularização de Obra; e Alvará de Regularização de Edificação.

A requisição dos alvarás pode ser disponibilizada por porte construtivo da obra (ou edificação a ser construída) - por metro quadrado de área construída, por exemplo -, e por tipologia de uso principal (se residencial ou não residencial).

Estruture o processo de licenciamento por nível de complexidade da obra: o processo de licenciamento municipal pode ser estruturado em diferentes modalidades de licença, tipos de alvarás e por níveis de complexidade e localização das obras, agrupando-as em grupos distintos: Dispensa de Licença; Licenciamento Simplificado; Licenciamento Convencional; e Licenciamento Especial.

Defina quais serão as obras a serem dispensadas do licenciamento: podem ser dispensadas da licença municipal determinadas obras de baixa complexidade, como reformas simples sem intervenção nos sistemas estruturais, obras de reparos em geral, que não acarretem ampliações de área construída, algumas obras em logradouros públicos e obras de muros divisórios entre propriedades, por exemplo. As isenções permitem distensionar a gestão e a fiscalização municipais, além de facilitar a tramitação dos processos pelo próprio cidadão.

Defina diferentes documentos para comprovação de propriedade do imóvel: diante da priorização do interesse coletivo e da busca pela regularização da “cidade informal” e pelo aumento da quantidade de obras executadas de forma lícita e segura, os municípios têm aceitado diferentes documentos para a comprovação da posse ou propriedade do imóvel para requisição das licenças de obras.

O dado de entrada para a abertura dos protocolos de licença pode ser a inscrição imobiliária, permitindo que a solicitação do serviço seja feita pelo responsável legal pelo imóvel - não necessariamente pelo seu proprietário. Esta é uma das formas de permitir construções regulares diante da falta de titulação de propriedade e da grande irregularidade fundiária nos municípios brasileiros.

A entrada para diferentes procedimentos de licença de obras pode ser o IPTU Principal, a Matrícula do imóvel, ou apenas o seu endereço (lote, quarteirão e bairro), ou o endereço do índice cadastral do imóvel (logradouro, número e bairro), conforme indicado nas guias do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

A exceção deve recair apenas a empreendimentos de grande porte, que tenham previsão de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, por exemplo, para os quais exige-se a área real (área legal) registrada em cartório para o cálculo do valor a ser pago.

Dos **dados e documentos exigidos** do requerente, proprietário (ou possuidor) e responsáveis técnicos

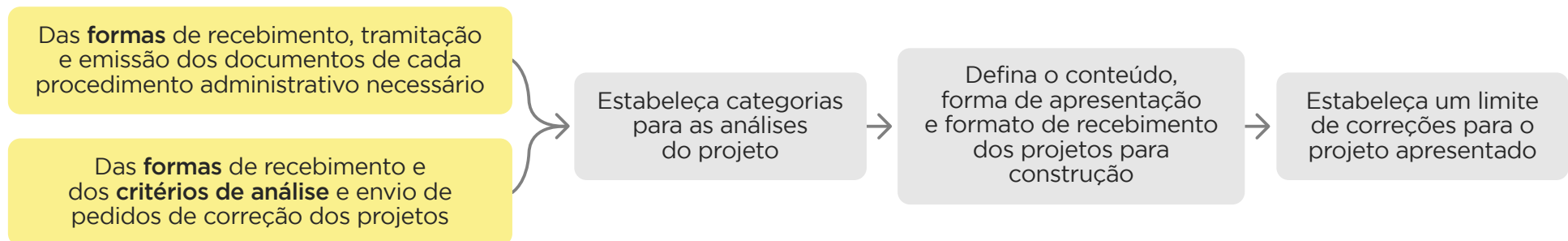
Defina diferentes documentos para comprovação de propriedade do imóvel

Defina o conteúdo, forma de apresentação e formato de recebimento dos projetos para construção

Defina o conteúdo, forma de apresentação e formato de recebimento dos projetos para construção:

a definição de quais são os documentos obrigatórios e de quais são as formas de recebimento dos projetos de arquitetura é essencial para alcance de maior celeridade, transparência e clareza ao processo de licenciamento como um todo; podem ser definidos de acordo com os diferentes tipos de alvarás e/ou modalidades de tramitação do processo, por exemplo. Os municípios podem ainda adotar, como uma boa prática, um modelo padrão para exemplificar como devem ser apresentados os projetos de arquitetura, a ser disponibilizado aos responsáveis técnicos em meios físico e digital.

Diferentemente dos projetos de arquitetura, a apresentação dos projetos complementares não precisa ser exigida pelos agentes municipais, não sendo submetidos à análise ou à aprovação. Sugere-se que seja estudada a excepcionalidade apenas aos projetos hidrossanitários. Estes podem ser obrigatórios a determinados casos (normalmente vinculados ao licenciamento ambiental, devido à atividade principal a ser desempenhada na edificação ou à complexidade da obra). Ou ainda, pode-se exigir a apresentação do documento de ART deste projeto em específico, ao invés da apresentação do projeto em si à Prefeitura.



Estabeleça categorias para as análise do projeto: estabelecer categorias de análise de projeto, com distintos níveis de exigência e graus de profundidade para efetuar a análise e a aprovação dos projetos, a depender da modalidade de licença (se simplificada, convencional ou especial) e do tipo de alvará de obra requerido (de construção, reforma, demolição ou regularização): Análise de Projeto por Amostragem; Análise de Projeto Completa; e Análise de Projeto Completa e Multidisciplinar, para os projetos e obras de caráter ‘especial’.

Determine as etapas e as formas para as atividades de exame documental: estabelecer as etapas e as formas para as atividades de exame documental, análise prévia de projeto (física, *online*, automatizada) e análise de projeto por técnico municipal, a depender da localização, da tipologia da edificação, do porte construtivo e da complexidade da obra.

Estabeleça um limite de correções para o projeto apresentado: a determinação de um limite máximo de correções, como 2 a 3 ciclos de correção e re-submissão dos projetos, por exemplo, é uma boa prática verificada que impacta consideravelmente no tempo despendido no processo e evita o uso excessivo (ou indevido) dos recursos humanos municipais.

A possibilidade de correções pelo requerente, caso sejam necessárias, deve ser garantida, e pode-se detectar se o erro identificado é sanável ou não sanável. Caso passível de correção, é feita uma notificação indicando o prazo para a nova entrega do projeto alterado (ou a substituição do documento diretamente no sistema).

Das **interações** necessárias entre os atores envolvidos - internos e externos à Prefeitura, como secretarias, departamentos e demais órgãos federais, estaduais e municipais, concessionárias de serviços, cartórios de registro, conselhos de classe e demais entidades que desempenhem atividades no licenciamento

Crie uma estrutura técnica municipal com atribuição de aprovar projetos e licenciar obras especiais, por meio de análises multidisciplinares

Exija a entrega antecipada dos demais documentos de licenças e anuências externas

Crie uma estrutura técnica municipal com atribuição de aprovar projetos e licenciar obras especiais, por meio de análises multidisciplinares:

estabelecer uma comissão técnica municipal mista, com atribuição de analisar projetos, emitir pareceres e aprovações de forma integrada e multidisciplinar, contando com técnicos de diferentes órgãos municipais. Conforme os projetos e obras especiais são submetidos ao licenciamento, o encaminhamento pode ser feito à comissão por meio de sistema de rastreabilidade e a emissão dos pareceres pode ser priorizada em relação às demais tarefas de rotina dos órgãos que o compõem, promovendo maior celeridade na emissão das licenças.

Projetos e obras especiais são aqueles que apresentam maior complexidade e grande porte, e/ou previstos em áreas de domínio público; terrenos da União; áreas de conservação ou de preservação ambiental; zonas de proteção do entorno de edificações militares; zonas de proteção de aeroportos (ou similares); faixas de domínio do sistema viário e outros sistemas de infraestruturas; áreas desprovidas de zoneamento aprovado; obras em imóveis tombados ou em imóveis que integrem áreas de interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico. Ou seja, são obras que exigem autorizações, anuências, licenças e/ou orientações complementares de órgãos externos ao governo municipal.

Exija a entrega antecipada dos demais documentos de licenças e anuências externas:

a exigência da apresentação antecipada dos demais documentos de licenças, autorizações e/ou anuências necessárias, que devem ser obtidas junto a órgãos e entidades externas ao órgão responsável pela licença na Prefeitura, é uma prática eficaz para agilizar o tempo despendido no processo completo de licenciamento pelo ente municipal. Assim, as exigências e normas externas ao poder municipal, serão conhecidas de antemão pelo interessado e devidamente consideradas para a elaboração do projeto pelo Responsável Técnico. A entrega da documentação pode ser de maneira prévia à emissão do documento do 'Alvará de Licença', por exemplo.

Dos **custos e das taxas municipais** de cada procedimento administrativo, identificando o **momento em que é feita a cobrança** - *se na abertura do protocolo, após o andamento de um percentual do processo, ou ao final, como pré-requisito para a obtenção do documento de licença, por exemplo*

Estabeleça diferentes gradacões para as taxas municipais cobradas

Defina os momentos adequados para pagamento das taxas municipais pelos serviços

Facilite o pagamento das taxas municipais pelos serviços

Estabeleça diferentes gradacões para as taxas municipais cobradas: a determinação das taxas municipais cobradas pelos serviços deve primar pela proporcionalidade e gradacão de valores, a depender do porte construtivo da obra ou construçāo, do nível de complexidade e/ou a depender da tipologia de uso principal do imóvel.

Defina os momentos adequados para pagamento das taxas municipais pelos serviços: há duas lógicas sugeridas para a definição do momento para efetuar o pagamento pelos serviços dos procedimentos necessários ao licenciamento de obras e construçōes: (1) no momento em que é feita a abertura (ou requisiçāo) do serviço; e (2) no momento de finalizaçāo da tramitaçāo, após a apresentaçāo de toda a documentaçāo e da inserçāo dos dados solicitados, previamente à emissāo do documento final pelo poder público municipal - apenas com a comprovaçāo do pagamento que o documento será emitido. Pode-se ainda exigir um percentual do

pagamento da taxa no início do trâmite e o restante para a sua finalização (ou como condição à emissão do documento requerido).

Diante das transformações em curso relacionados às inovações tecnológicas e à digitalização de serviços e processos, sugere-se que o licenciamento municipal de obras e construções seja estruturado e disponibilizado de forma inteiramente digital (“de ponta a ponta”). O fluxo do processo de licença de uma obra dificilmente transcorre de forma linear - mesmo que demande de poucas interações a serem efetuadas pelo requerente para a obtenção do documento da licença e, por fim, do “Habite-se” -, sobretudo diante das diferentes modalidades de tramitação, dos tipos de alvarás e restrições locais que podem incidir a cada imóvel em que se pretende executar obra ou edificar.

Facilite o pagamento das taxas municipais pelos serviços: disponibilizar formas facilitadas, seguras e ágeis para o pagamento das taxas municipais pelos serviços públicos vinculados ao licenciamento de obras e construções, seja por meio da emissão de guias digitais (e-DAM), do pagamento eletrônico, e/ou da adoção do PIX (Pagamento Instantâneo do Banco Central). Outra solução de facilitação do pagamento de taxas é a integração da plataforma de tramitação da licença com o sistema do setor responsável pelas finanças municipais, caso existentes.

A prefeitura dispõe de meios para simplificação, integração e automatização de informações e de processos pelos órgãos corresponsáveis pela concessão de alvará de construção? (Urbanismo, Meio Ambiente; Corpo de Bombeiros, etc.)

NÃO

Passo a passo da
transformação digital

.....→ **Etapa 6**

7.6

Etapa 6

Transformação digital

Quando se trata de simplificar e de modernizar os licenciamentos municipais, é intrínseco tratar das soluções tecnológicas e transformações rumo à digitalização de processos relacionados como meios para otimizá-los, aderindo às inovações e facilitando a prestação dos serviços públicos locais.



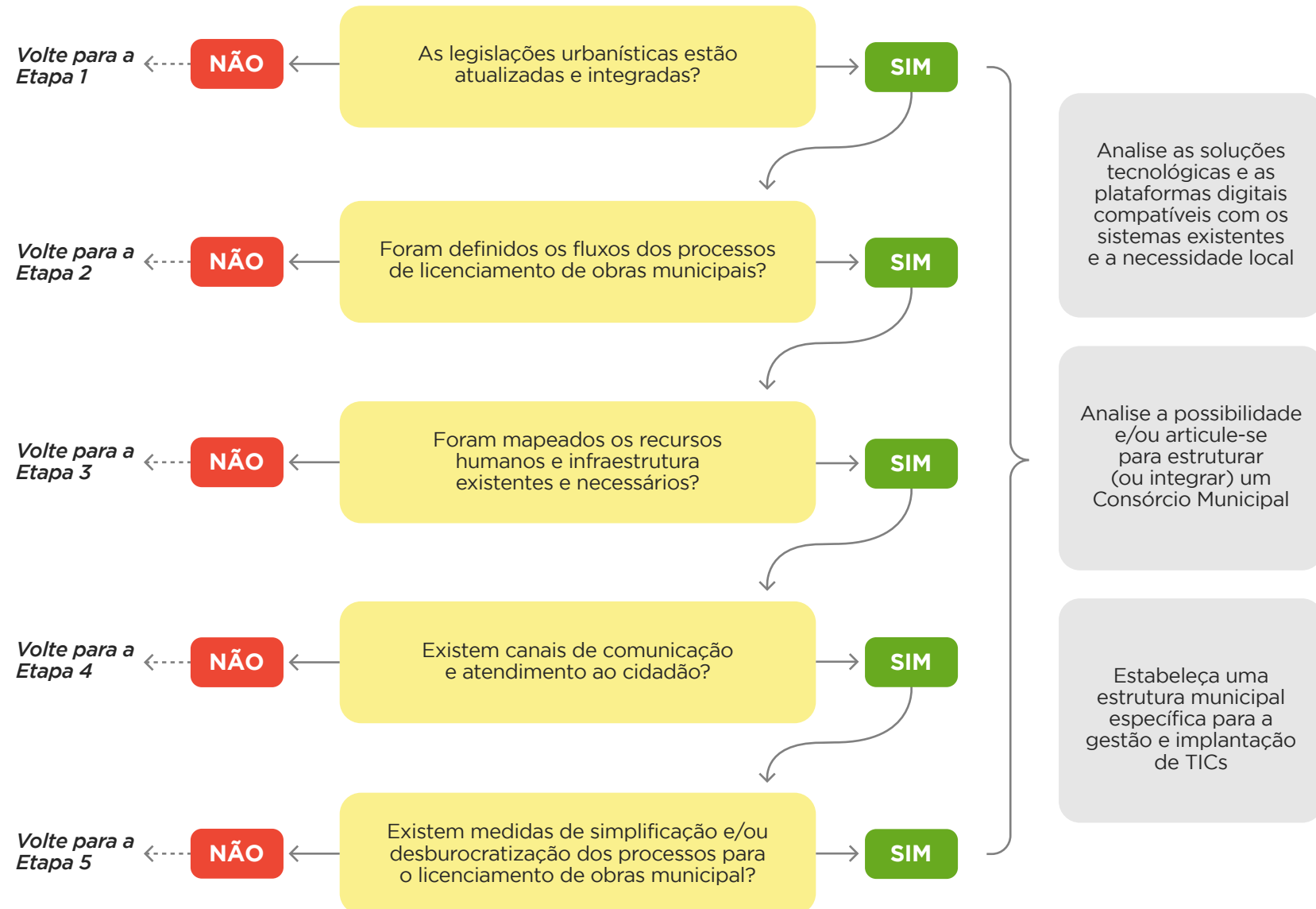
Os processos de serviços “convencionais” são aqueles que apresentam maiores complexidades e, portanto, que demandam a atuação complementar dos servidores e técnicos municipais para efetuar análises e a avaliação dos documentos e projetos submetidos, para então, proceder à emissão das licenças municipais.

A complexidade diz respeito à tipologia de uso, à atividade a ser realizada no imóvel, ao porte da edificação e/ou à localização da obra - quando incidente em áreas de interesse ambiental, de interesse de preservação histórica e/ou cultural, em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em imóveis públicos ou incidem em áreas de domínio sob jurisdição de outros órgãos federais, estaduais e/ou municipais, concessionárias de serviços públicos ou sob impacto de sistemas de infraestruturas.

Os processos de serviços “digitalizados” contam com intervenção humana no upload, download e tratamento de dados e arquivos.

IMPORTANTE: A mera aquisição de um software ou de uma plataforma digital não irá resolver o problema! É preciso reservar recurso para investir em diagnóstico, digitalização dos processos, planejamento estratégico e capacitação de recursos humanos!

Etapa 6 - Transformação digital



Análise as soluções tecnológicas e as plataformas digitais passíveis de serem adotadas localmente: deve-se analisar as soluções tecnológicas disponíveis e as plataformas digitais que sejam de fato compatíveis ao contexto, a dinâmica dos processos existentes e as particularidades locais, prevendo a possibilidade de integrar aos recursos já disponíveis. Importante realizar uma avaliação de retorno do investimento (*payback*) e estimar o volume de submissões e de aprovações de projetos para emissão de licenças e alvarás de construção - frente as reais condições locais do município no presente e no futuro a médio e longo prazo.

Análise a possibilidade e/ou articule-se para conformar (ou integrar) um Consórcio Municipal: os Consórcios Municipais são soluções possíveis para implementar todas as ações que constam no passo a passo: desde a junção de esforços técnicos e de recursos humanos, financeiros e de infraestruturas e equipamentos para efetivar determinadas ações que seriam impossibilitadas diante da realidade das prefeituras. Há inúmeros

esforços e benefícios de serem compartilhados pelos municípios participantes dos consórcios, a exemplo das plataformas digitais, automatização de processos ou compartilhamento de demais soluções digitais e inovações.

Estabeleça uma estrutura municipal específica para a gestão e implantação de TICs: a implantação das plataformas digitais e demais soluções são possibilitadas graças às estruturas com atribuição de gerir e/ou desenvolver as tecnologias de comunicação e informação (TICs). São estruturas que contam com equipes de ‘entrega de inovação’, atuando de forma transversal nos diferentes ‘silos’ da estrutura administrativa municipal para gerar, facilitar e acelerar a inovação por meio de uma abordagem colaborativa e orientada a dados. As funções deste departamento podem ser realizadas dentro da estrutura da própria Prefeitura, a exemplo dos municípios de maior porte e com mais recursos, mas também, ser realizadas por empresas terceirizadas ou mistas, com serviços compartilhados tanto municipais, quanto terceirizados.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, *online*, automatizada e amplamente informativa:

Pode-se disponibilizar, como parte da consulta, um *checklist* completo dos demais procedimentos e licenças necessárias, sejam estes internos ou externos ao órgão municipal que emite o licenciamento da obra. Na automação da emissão da “Consulta Prévia”, é sugerido prever um questionário com base na legislação urbanística aplicável. Assim, conforme o questionário é preenchido pelo interessado na plataforma digital, com dados pessoais, da obra e imóvel, são fornecidas diferentes instruções de forma vinculada à base cartográfica de dados municipais. Neste caso, a plataforma estará integrada ao banco de dados georreferenciado do município - idealmente, ao Cadastro Técnico Multifinalitário. Os questionários devem ser simples e inteligentes, contando com campos de preenchimento objetivos e binários (*sim* ou *não*). Conforme são preenchidos, são abertas abas vinculadas que direcionam o requerente para diferentes serviços, a depender do uso, porte, tipologia, complexidade e localização da obra requerida.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras:

minimamente, procure buscar a implementação e a utilização de plataforma digital que permita visualizar as informações sobre o licenciamento e o *status* dos processos em trâmite.

Disponibilize um Cadastro Único no sistema municipal:

o cadastro único no sistema municipal permite a abertura de protocolos únicos de requisição dos serviços públicos, como os próprios procedimentos completos de licenciamento edilício. Desta forma, garante-se um registro histórico contínuo do processo como um todo e sua adequada progressão e encerramento, sobretudo considerando que este pode sofrer versionamentos, passar por recursos jurídicos, dentre outros. Evita-se, por exemplo, a abertura de novos protocolos a cada novo procedimento administrativo e o uso de diferentes sistemas desintegrados, o que pode acarretar a perda de dados úteis à gestão pública. Possibilitar a abertura de um protocolo único para a emissão da licença da obra até o seu “Habite-se” é uma boa prática já prevista em Belo Horizonte/MG.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

Diferencie as formas de cadastramento municipal, de acesso e de interação com a plataforma digital para o requerente e o responsável técnico: o cadastramento municipal pode ser diferenciado para os requerentes e para os responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra. Caso o município permita (ou exija) o cadastro em separado, pode ser prevista uma interface do sistema municipal com os sistemas dos conselhos de classe, por exemplo.

Há algumas vantagens para quando o cadastro do profissional técnico habilitado é efetuado de forma distinta do cadastramento dos demais requerentes. O cadastro profissional, especificamente, ocorre por meio de um credenciamento, que pode gerar um acesso distinto do Requerente à plataforma de tramitação dos serviços digitais. Assim, o Requerente não precisa acessar informações de caráter técnico, apenas recebe notificações sobre o andamento da licença por e-mail, por exemplo.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

O credenciamento pode ser efetuado por pessoa física ou jurídica e tem como objetivo obter a habilitação dos profissionais arquitetos, urbanistas e engenheiros registrados no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), com vistas ao exercício profissional no município. Serve como mais uma ferramenta de acompanhamento e de fiscalização, acompanhados pelos conselhos. Na falta da integração digital do sistema da prefeitura (caso existente), com o sistema do CAU e/ou CREA, pode-se exigir um cadastro técnico autodeclaratório, por exemplo.

Disponibilizar uma plataforma digital para tramitação dos processos de licenciamento: uma plataforma pode permitir a abertura protocolos dos procedimentos e dos serviços relacionados, visualizar e acompanhar o *status* da tramitação, efetuar o *upload* e *download* dos documentos e projetos, dentre outras facilidades permitidas pela digitalização.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento: prever a implantação de plataformas digitais para a tramitação dos serviços de licenciamento de forma *online*, ágil e acessível, bem como de sistemas municipais integrados e que permitam, de forma gradual e progressiva, a automação dos processos.

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município: a estruturação (ou contratação) de um sistema cadastral do município com dados territoriais georreferenciados é um dos passos preliminares sugeridos. Prioritariamente, na forma de um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM), alimentado por Sistema de Informações Geográficas (SIG).

A integração permite a transmissão e vinculação dos dados territoriais do imóvel e, conseqüentemente, dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e outras restrições e especificidades do terreno, lote ou gleba a ser edificada, ou do imóvel a sofrer intervenções.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

Exija o procedimento de requerer a indicação de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”: pode-se incluir ao fluxo do processo de licenciamento, como procedimento obrigatório, a geolocalização da planta do imóvel que foi edificado ou que sofreu a intervenção (obra) licenciada pelo município, anteriormente à emissão do “Habite-se”, com o objetivo de atualizar a base de dados territoriais de forma conjunta ao processo de licenciamento.

Promova articulações e procure convênios com os Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA: os convênios com os Conselhos de Classe permitem avanços importantes ao processo de licenciamento de obras, a exemplo da possibilidade da dispensa da entrega de documentação física de responsabilidade técnica (ART e RRT) na Prefeitura. Ao invés disso, é requisitado um Certificado Digital, que pode ser transmitido a ambos os sistemas, da Prefeitura e do respectivo Conselho Regional ao qual o profissional está vinculado. Outro benefício é prover auxílio à análise dos projetos recebidos pela Prefeitura, com a possibilidade de dividir atribuições e efetuar verificação conjunta das entradas de projetos na prefeitura.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA: a integração dos sistemas da Prefeitura com os sistemas do CAU e/ou CREA permite a validação dos registros profissionais, além de efetivar a comunicação entre as diferentes aplicações e serviços, permitindo que autorizações, fiscalizações, processos em trâmite, documentos e certidões emitidas pelos órgãos de classe, dados geográficos de obras e novos empreendimentos, sejam disponibilizados pelo sistema municipal, tornando mais segura a emissão das licenças.

Esta integração pode ser não apenas dos sistemas, mas também, dos bancos de dados das instituições, por meio de um *webservice*. Assim, o cadastro municipal dos responsáveis técnicos ocorre por meio de um processo específico de credenciamento profissional, com objetivo de obter a habilitação dos arquitetos, urbanistas e engenheiros que estão devidamente registrados nos respectivos Conselhos de Classe, com vistas ao exercício profissional no município em questão.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

A integração dos bancos de dados também pode ocorrer através de um sistema de processamento automatizado de imagens de satélite e de drones, que auxilia a localização e o monitoramento do território de forma compartilhada, a exemplo da verificação de áreas estratégicas à fiscalização pelo órgão público e pelos Conselhos.

Articule para promover a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais:

a integração entre o sistema municipal e o sistema da Receita Federal, por exemplo, permite que os dados dos requerentes sejam automaticamente validados pela instância federal. Outra vinculação importante condiz às obras em edificações com interesse de preservação histórica ou em imóveis tombados: na entrada do processo, o sistema municipal já identifica a situação e a localização do imóvel, impedindo que seja feito o licenciamento na modalidade simplificada, direcionando-o para um analista.

Adote boas práticas referenciais para a Transformação Digital

Disponibilize a “Consulta Prévia de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra” de forma digital, online, automatizada e amplamente

Priorize a digitalização para todas as etapas e processos do licenciamento de obras, inclusive a fiscalização

Implemente e monitore as soluções de transformação digital nos processos de licenciamento. Ex.: QR Code

Implemente um Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM) para o município

Exija o procedimento de georreferenciamento da planta do imóvel antes do “Habite-se”

Articule definições e procedimentos, prevendo a integração dos sistemas municipais com os sistemas dos Conselhos de Classe Regionais - CAU e CREA

Articule a integração entre os sistemas municipais e os sistemas digitais de órgãos federais e estaduais e outros agentes responsáveis ou partes afetadas pelo licenciamento de obras

Inclusive, caso o imóvel esteja sob competência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) regional, caso este órgão já disponha de sistema digitalizado, pode ser emitido um parecer técnico com um QR Code para a posterior vinculação ao sistema municipal - a exemplo do que ocorre entre a Prefeitura de Salvador/BA e o IPHAN do estado.

Articule definições e procedimentos com os corpos de bombeiros: o alinhamento de conceitos e de formas de análise dos projetos, entre prefeitura e o corpo de bombeiros, permite eximir dos requerentes a apresentação da ART/RRT de projetos de segurança contra incêndio e pânico e do laudo que atesta eficiência do sistema de prevenção de combate a incêndio e pânico, por exemplo.

O objetivo é permitir que seja conferido se o local da obra, indicado na ART/RRT, é o mesmo constante na base de dados da prefeitura, de forma que o projeto archi-

tetônico e a documentação necessária à segurança contra incêndio e pânico estejam com correta vinculação ao local. O objetivo é que o mesmo documento de registro nos conselhos Regionais seja utilizado no processo de aprovação de projetos e levantamentos em ambas as instituições, prefeitura e corpo de bombeiros.

É importante determinar ainda, por exemplo, que os aspectos do projeto que sejam referentes à ‘proteção passiva’ e que não impactem diretamente na concepção da arquitetura, como as escadas de incêndio, corredores de circulação, volumes de reservatórios, sejam avaliados por uma equipe específica da prefeitura, evitando problemas ou alterações quando o projeto estiver em aprovação posterior pelo corpo de bombeiros.

Outra iniciativa importante que impacta no prazo do licenciamento, por exemplo, é exigir que a documentação de autorização e vistoria do corpo de bombeiros seja cobrada apenas para a emissão do “Habite-se” pela prefeitura, ou seja, exime-se da entrega prévia na emissão do “Alvará de Licença”.

8.

MODELOS SUGERIDOS

Da identificação das boas práticas de municípios selecionados, foram desenvolvidos os fluxos de processos idealizados para os licenciamentos, que poderão servir como um referencial básico e orientativo para (re) estruturação dos processos de concessão das licenças para obras e construções em demais municípios brasileiros.

Os fluxos de processos municipais foram sintetizados para possibilitar a consolidação de um mapeamento que contivesse as práticas de maior repercussão e as principais etapas e procedimentos básicos necessários ao licenciamento de obras e construções.

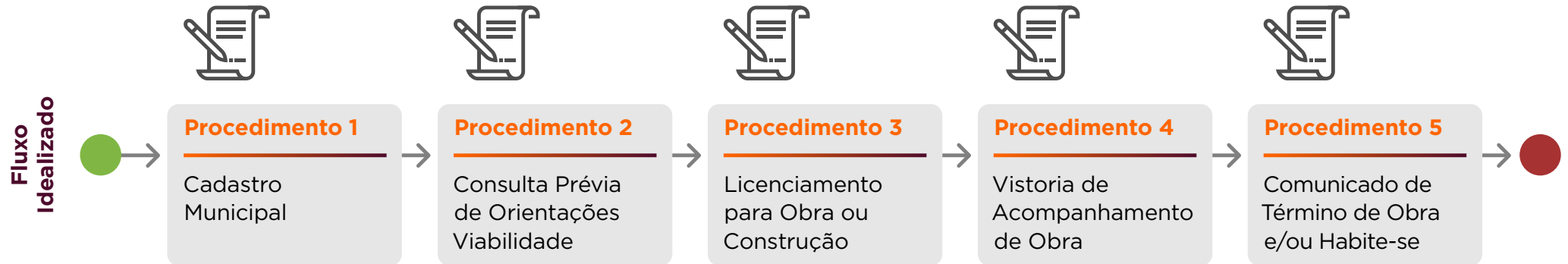
Os fluxos idealizados resumem o processo de forma genérica, trazendo quais são as principais etapas e os procedimentos básicos necessários ao licenciamento de obras e construções.

Condizem ao “caminho crítico” para efetuar um ciclo completo de licenciamento, com início no cadastro municipal para abertura de serviços municipais, até a última instância necessária, que condiz à

obtenção do documento que certifica que a obra licenciada foi devidamente construída, de acordo com o projeto aprovado e que está apta à utilização - a emissão do documento de “Habite-se”.

De maneira geral, independente da **forma de condução do processo** (se *presencial*, *híbrido* ou *digital*), para os licenciamentos são necessários minimamente **cinco procedimentos administrativos** básicos a serem realizados entre o Requerente e a Prefeitura, representada pelo respectivo órgão municipal que é diretamente responsável pela concessão da licença, com atribuições de analisar projetos e licenciar as obras.

Estes procedimentos são listados abaixo, seguindo a ordem lógica do processo por fases: antes da obra; durante a obra; e após a execução da obra.



Serão apresentados a seguir os fluxos do processo em maiores detalhes, com base nos procedimentos administrativos sugeridos acima.

É importante esclarecer que serão tratados, exclusivamente, dos procedimentos referentes às interações entre o requerente e as prefeituras municipais, com ênfase naqueles procedimentos realizados junto ao órgão municipal de urbanismo.

8.1

Considerações gerais sobre os fluxos de processos sugeridos

Nos fluxos foram desconsiderados detalhes com relação às “etapas complementares”, que não são condizentes às interações entre o Requerente e as autoridades municipais. Ainda assim, tais etapas constam identificadas nos fluxos para facilitar o entendimento do processo como um todo, seguindo uma ordem lógica sequencial:





Etapas de PROJETO

São atividades relacionadas à concepção, elaboração e/ou contratação dos projetos arquitetônicos e projetos complementares para a refe-rida obra ou construção.



Etapas de obtenção das DEMAIS LICENÇAS

São atividades para realizar procedimentos e demais interfaces que são externas ao órgão municipal licenciador, os quais são necessários para obtenção de demais licenças, autorizações e/ou anuências de outros órgãos e entidades, nos níveis municipal, estadual e/ou federal. São outras licenças e documentos obrigatórios a depender da localização do imóvel (ou edificação), da tipologia, porte e complexidade da obra (ou edificação), do uso e/ou atividade pretendida e dos impactos potencialmente gerados pela obra (ou edificação).



Etapas de EXECUÇÃO DE OBRA

São atividades de levantamento, elaboração de laudos e demais serviços necessários à preparação do terreno para a obra, bem como a execução da obra propriamente dita;



Etapas de VISTORIAS DE OBRA

São atividades de vistorias (ou de 'fiscalização'), realizadas pelo órgão municipal fiscalizador ou por demais órgãos, quando externos às autoridades municipais (ou à própria Prefeitura), como o Corpo de Bombeiros Militar do referido Estado, por exemplo.

Por fim, nos fluxos constam detalhados apenas os procedimentos diretamente relacionados à licença de obras e construções; não são abordados procedimentos necessários à concessão de outras licenças municipais, a exemplo de: instalação de antenas de telecomunicações e estações rádio-base (ERB); movimentações de terra; supressão de vegetação; demais licenças de caráter ambiental; aprovação de Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil; processos de regularização de imóveis ou de edificações em situação irregular; outros serviços complementares ou 'acessórios', como a renovação de alvarás emitidos ou a revalidação de projetos já aprovados cuja validade expirou, por exemplo.

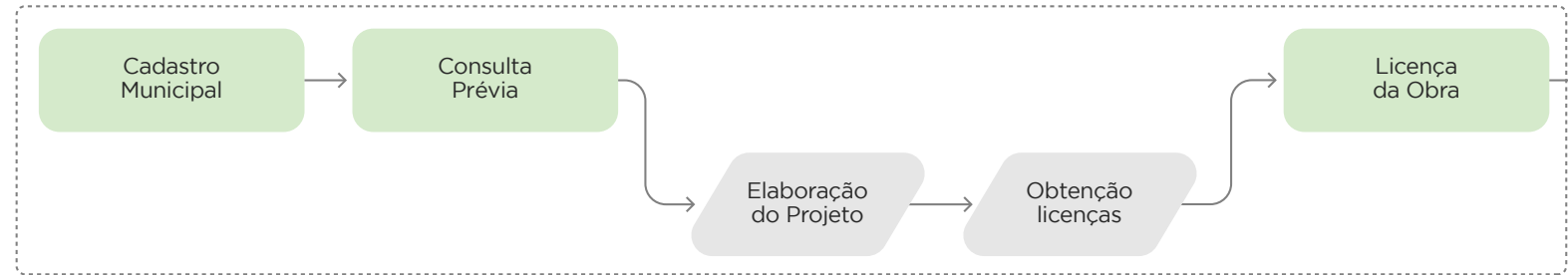
Fluxo do Processo de Licenciamento - Modelo sugerido

Legenda:

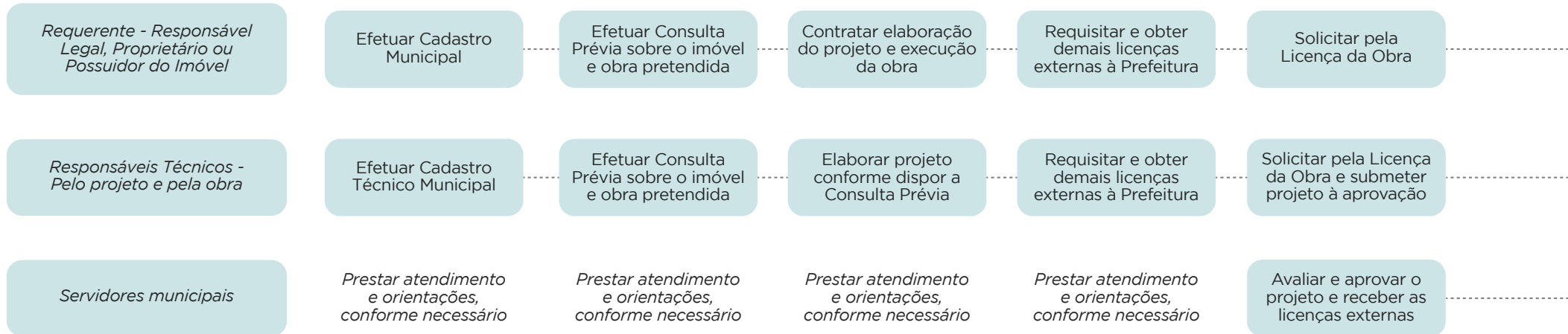
Procedimentos Administrativos
junto à prefeitura municipal

Etapas e
procedimentos
complementares

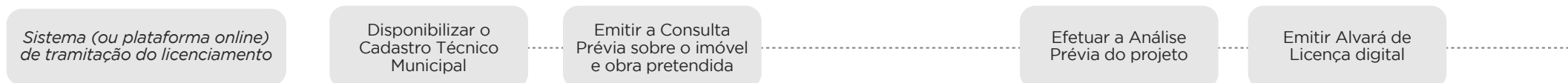
Antes da obra



Atividades dos principais atores envolvidos

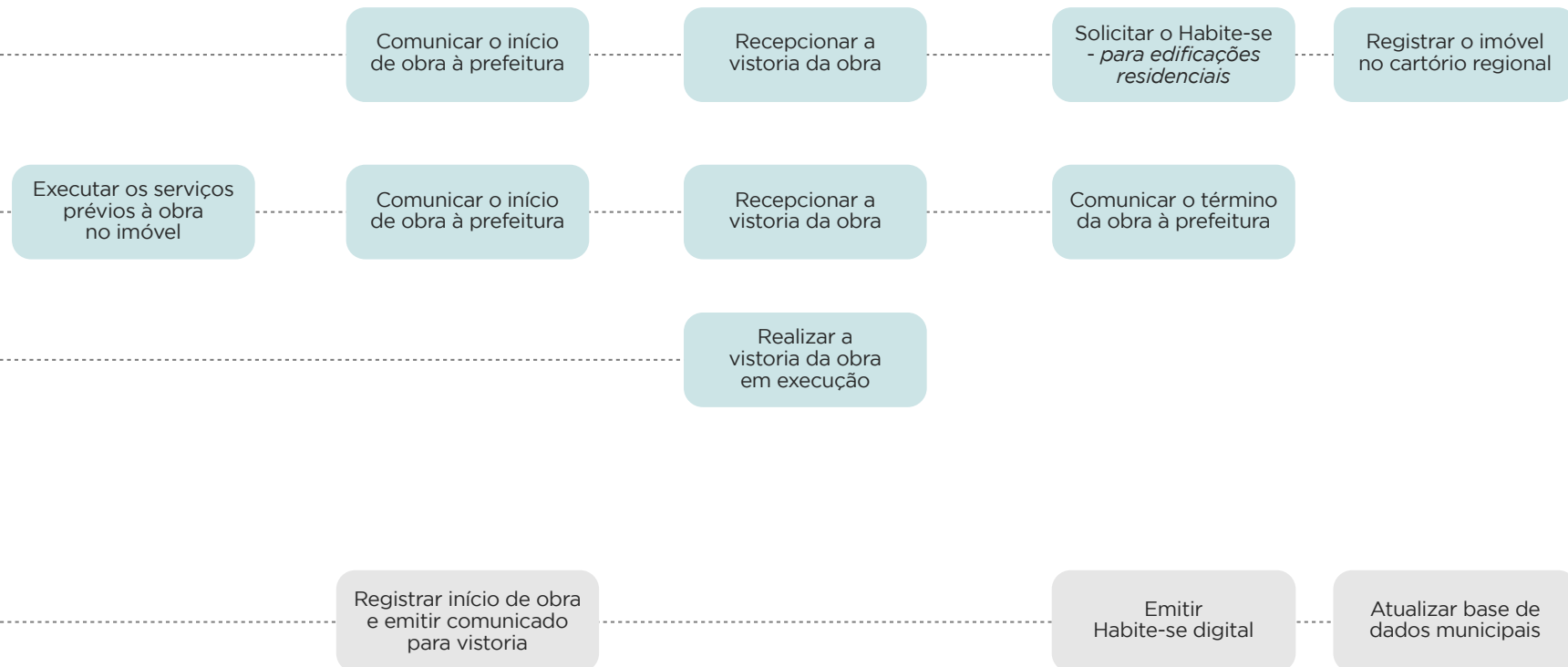
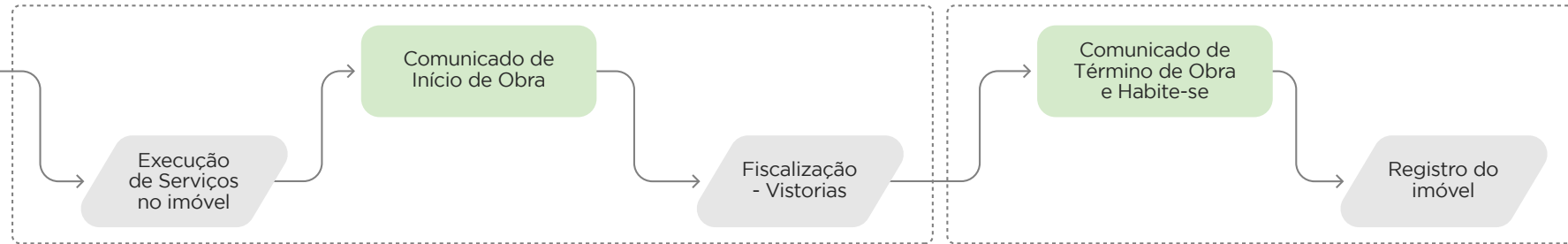


Fluxo do Processo de Licenciamento - Procedimentos digitalizados



Durante a execução da obra licenciada

Após o término da obra



The background of the slide features a warm, orange-toned photograph. On the left, the side of a laptop is visible, with its screen open. To the right of the laptop, there is a stack of four books. The books have various colored spines, including white, red, and grey. The overall scene suggests a study or research environment.

REFERÊNCIAS

- **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** - Destinada a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm#art144%C2%A75

• **Estatuto da Metrópole** - Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015, que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos Estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa, e critérios para o apoio da União a ações que envolvam governança interfederativa no campo do desenvolvimento urbano, com base nos incisos XX do art. 21, IX do art. 23 e I do art. 24, no § 3º do art. 25 e no art. 182 da Constituição Federal.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm

• **Estatuto da Cidade** - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da Política Urbana estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo,

da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm

• **Código Civil** - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que estabelece, além de outros direitos, o direito de propriedade e o direito de construir ao proprietário o que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm

• **Código de Defesa do Consumidor** - Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, dispõe sobre a proteção do consumidor, fundamentada, dentre outros princípios, pela garantia dos produtos e serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho, e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm

- **Código Tributário Nacional** - Lei Federal nº 8.078, 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm

- **Código Florestal** - Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de preservação permanente e as áreas de reserva legal, a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm

- **Competências federativas de proteção ao meio ambiente** - A Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011, que estabelece a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora.

http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/LEIS/LCP/Lcp140.htm#art7p

- **Tipologias de empreendimentos - Licenciamento Ambiental** - Decreto nº 8.437, de 22 de abril de 2015, que estabelece a tipologia de empreendimentos e atividades cujo licenciamento ambiental será de competência da União.

http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/Ato2015-2018/2015/Decreto/D8437.htm

- **Lei de Crimes Ambientais** - Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm

- **Proteção e Defesa Civil** - Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil – CONPDEC, autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/l12608.htm

- **Parcelamento do Solo Urbano** - Regido pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm

- **Regularização Fundiária Urbana e Rural** - Regida pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

- **Registros Públicos** - Regrados pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm

- **Condomínio** - Regrados pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

- **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social** - Regido pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm

- **Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)** - Regrado pela Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura às famílias de baixa renda, em áreas urbanas e rurais, a assistência técnica pública e gratuita prestada por profissionais habilitados para elaboração de projetos e execução de obras e de construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm

- **Acessibilidade** – Regrada pela Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida (NBR 9050:2015).

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10098.htm

• **Estatuto da Pessoa com Deficiência** - Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, destinada a assegurar e promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando à sua inclusão social e cidadania.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13146.htm

• **Prevenção e Combate a Incêndio** - Regrados pela Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017, que estabelece diretrizes gerais sobre medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público; altera as Leis nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil; e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13425.htm

• **Gestão dos Resíduos da Construção Civil** - Regrado pela Resolução CONAMA nº 469, de 29 de julho de 2015 – Altera a Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=714>

• **Resíduos Sólidos** - Tema regrado pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12305.htm

- **Proteção ao Patrimônio** - Regrado pelo Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional e dos monumentos naturais.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm

- **Mobilidade Urbana** - Regrada pela Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nº 3.326, de 3 de junho de 1941, e nº 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e nº 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12587.htm

- **Vagas de estacionamento** - Tema regrado pela Resolução nº 304, de 18 de dezembro de 2008 do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) – Dispõe sobre as vagas de estacionamento destinadas exclusivamente a veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência e com dificuldade de locomoção.

https://www.normasbrasil.com.br/norma/resolucao-304-2008_108321.html

- **Restrições no espaço aéreo** - Tema regrado pela Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015 do Ministério da Defesa – Comando da Aeronáutica (COMAER) - Dispõe sobre as restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas, e dá outras providências.

<https://servicos.decea.gov.br/static/aga/arquivos/74c4d3b8-a39e-4ffb-981bcc61ff-f0e7d9.pdf>

- **Restrições no espaço aéreo** - Tema regrado pela Portaria nº 1.168/GC3, de 07 de agosto de 2018 - Altera dispositivos, tabelas e figuras do Anexo I da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015, e dá outras providências.

<https://servicos.decea.gov.br/static/aga/arquivos/f2e2bdde-0789-40a5-ad7a55e-9830fc4c8.pdf>

- **Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro** - Instituído pela Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988, que visa orientar a utilização nacional dos recursos na Zona Costeira, de forma a contribuir para elevar a qualidade da vida de sua população, e a proteção do seu patrimônio natural, histórico, étnico e cultural.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7661.htm

- **BELO HORIZONTE**. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Minas Gerais, Brasil. Disponível em: <https://prefeitura.pbh.gov.br/>.

- **FORTALEZA**. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Ceará, Brasil. Disponível em: <http://www.fortaleza.ce.gov.br/>.

- **PALMAS**. Prefeitura Municipal de Palmas. Tocantins, Brasil. Disponível em: <http://www.palmas.to.gov.br/>.

- **SALVADOR**. Prefeitura Municipal de Salvador. Bahia, Brasil. Disponível em: <http://www.salvador.ba.gov.br/>.

- **SÃO PAULO**. Prefeitura Municipal de São Paulo. São Paulo, Brasil. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/>.

- **O Custo da Burocracia no Imóvel**, Março 2014. CBIC, Abrainc e MBC.

- **II ENCONTRO NACIONAL SOBRE LICENCIAMENTOS NA CONSTRUÇÃO**, maio de 2019. Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.

- **II ENCONTRO NACIONAL SOBRE LICENCIAMENTOS NA CONSTRUÇÃO**, maio de 2019. Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.

- **Desburocratizar para Crescer.** Os custos da ineficiência dos processos burocráticos para a aprovação de obras habitacionais, Setembro 2009. Abramam e Fundação Getúlio Vargas FGV.
- **PROPOSTA DE POLÍTICA INDUSTRIAL PARA A CONSTRUÇÃO CIVIL – EDIFICAÇÕES,** outubro de 2008. Departamento da Indústria da Construção – DECONCIC – FIESP.
- **Guia Técnico PROCEL EDIFICA.** Elaboração e atualização do código de obras e edificações. Sergio Rodrigues Bahia, Paula de Azevedo Guedes. 2. ed. rev. e atual. por Ricardo Moraes - Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, ELETROBRAS/PROCEL, 2012
- **Guia Técnico PROCEL EDIFICA.** Planejamento e controle ambiental-urbano e a eficiência energética. Henrique Barandier; Maria Cristina Tiná Soares de Almeida; Ricardo Moraes. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA; ELETROBRAS/PROCEL, 2013.
- **MEIRELLES, H. L. Direito Municipal Brasileiro.** 16ª ed. Atualizado por Edgard Neves Silva e Márcio Schneider Reis. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.
- **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS. CNM.** Brasil. Disponível em: <https://www.cnm.org.br/>.
- **ANDRADE, L. T. Manual de Direito Urbanístico.** São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.
- **Desempenho de edificações habitacionais:** guia orientativo para atendimento à norma ABNT NBR 15.575/2013. Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.
- **Guia Nacional para a elaboração do Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações.** Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC.
- **Boas práticas para entrega do empreendimento desde a sua concepção /** organizadores: Câmara Brasileira da Indústria da Construção, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, Secovi-SP. – Brasília :CBIC, 2016.



EXECUÇÃO



MINISTÉRIO DO
**DESENVOLVIMENTO,
INDÚSTRIA,
COMÉRCIO E
SERVIÇOS**

