

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Franca.

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo regulamentar e simplificar o processo de emissão do Alvará de Construção para edificações de baixa complexidade, promovendo maior celeridade, desburocratização e eficiência na aprovação de projetos arquitetônicos compatíveis com parâmetros urbanísticos previamente estabelecidos.

Edificações de baixa complexidade – tais como residências unifamiliares, pequenos comércios, reformas sem ampliação significativa de área construída, entre outras – não apresentam, em geral, riscos urbanísticos, estruturais ou ambientais relevantes, o que permite a adoção de um procedimento simplificado e célere para sua autorização.

A proposta visa alinhar o município às melhores práticas de gestão urbana e administrativa, com foco na modernização e na racionalização dos serviços públicos, atendendo aos princípios da eficiência, legalidade e economicidade. Além disso, contribui para fomentar a atividade econômica local, reduzir custos e prazos para o cidadão e os profissionais da construção civil, bem como otimizar os recursos humanos e técnicos da Administração Pública.

O projeto também busca garantir maior previsibilidade e segurança jurídica ao estabelecer critérios objetivos para o enquadramento de obras como de baixa complexidade, detalhando os requisitos para sua aprovação automática ou por rito simplificado.

Por todo o exposto, a aprovação deste Projeto de Lei Complementar representa um avanço para a gestão urbana municipal, promovendo justiça social, inclusão, dinamismo econômico e maior qualidade na prestação dos serviços públicos à população.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2025

Dispõe sobre a emissão do Alvará de Construção de Baixa Complexidade no município de Franca e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Franca, Estado de São Paulo, nos termos da Lei Orgânica do Município.

A P R O V A:

Art. 1º. Esta Lei Complementar visa a regulamentação da emissão do Alvará de Construção de Baixa Complexidade, objetivando a desburocratização mediante a simplificação de formalidades exigidas na sua aprovação.

Art. 2º. Considera-se empreendimento de Baixa Complexidade as seguintes edificações térreas, em terreno único:

- I** - habitação singular em condomínio, desde que previamente aprovada pelo condomínio;
- II** - habitação singular de até 210,00m²;
- III** - habitação geminada até 02 (duas) unidades, totalizando área total de 210,00m²;
- IV** - habitação seriada até duas unidades, totalizando área total de 210,00m²;
- V** - sala comercial ou galpão comercial de até 210m² de área total construída.

Art. 3º. O autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra deverão preencher e anexar, obrigatoriamente, no ato do protocolo do processo eletrônico, as seguintes informações e arquivos no Requerimento Padrão (Anexo I):

- I** - nome completo do proprietário (conforme certidão de matrícula);
- II** - sujeito de direito - tipo de pessoa (física ou jurídica);
- III** - Registro Geral (RG), contendo órgão expedidor e Unidade Federativa (UF);

- IV** - Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- V** - Imposto Territorial Urbano (ITU) ou Imposto Predial e Territorial Urbano da Obra (IPTU);
- VI** - tipo de uso (habitação singular, habitação geminada até quatro unidades, habitação seriada até quatro unidades e sala/galpão comercial de até 210m² de área total construída);
- VII** - Certidão de Matrícula ou Documento de Domínio com registro lavrado no Cartório de Imóveis;
- VIII** - endereço eletrônico (e-mail);
- IX** - quadro de áreas de cada unidade e área total a ser construída;
- X** - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de Projeto e Execução dos projetos complementares (estrutura, hidrossanitário, elétrico e alvenaria), em formato PDF;
- XI** - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de Caixa de Recarga, em formato PDF;
- XII** - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou (RRT) Registro de Responsabilidade Técnica de Projeto de Arquitetura, em formato PDF;
- XIV** - projeto, em formato DWF;
- XV** - projeto, em formato PDF; e
- XVI**- Declaração de Responsabilidade devidamente preenchida, em formato PDF (Anexo I);

Art. 4º. O Alvará Declaratório será expedido em até 05 (cinco) dias úteis após protocolizado o requerimento, desde que atendidos todos os requisitos exigidos nesta Lei, seguindo o rito presente no Anexo III.

Parágrafo Único. O prazo previsto no *caput* aplica-se exclusivamente ao procedimento simplificado estabelecido nesta Lei Complementar, sem alterar os prazos gerais para a expedição de alvarás previstos na Lei Complementar Municipal nº 371/2021.

Art. 5º. O autor do projeto e responsável técnico deverão declarar, nos termos do Anexo I, a ser assinado digitalmente pela plataforma GOV.BR, que o projeto atende as normas e legislações urbanísticas vigentes, e que as informações prestadas são verdadeiras, assumindo, solidariamente, inteira responsabilidade por elas.

§1º Os profissionais mencionados no *caput* deste artigo devem estar cientes de que a omissão de informações ou a prestação de declarações falsas ou inexatas implicarão na suspensão do Alvará e configurarão crime de falsidade ideológica, conforme o art. 299 do Decreto-Lei nº 2.848/1940 (Código

Penal Brasileiro), sem prejuízo das demais responsabilidades administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§2º O autor do projeto será responsável pela correta concepção técnica e urbanística da edificação, garantindo que os parâmetros adotados estejam em conformidade com as normas aplicáveis.

§3º O responsável técnico será responsável pela execução da obra em conformidade com o projeto aprovado, devendo comunicar formalmente ao órgão competente qualquer irregularidade ou divergência encontrada durante a execução.

§4º A fiscalização do cumprimento das normas urbanísticas e da veracidade das informações prestadas será realizada periodicamente pelo órgão municipal competente, podendo incluir inspeções *in loco* e análise documental, conforme critérios técnicos estabelecidos.

§5º Conforme disposto no § 2º do art. 8º da Lei Complementar Municipal nº 371/2021, a aprovação de projeto e a expedição do respectivo alvará, bem como a fiscalização durante a construção, não implica em responsabilidade da Administração Municipal na execução de qualquer obra, no reconhecimento da propriedade do terreno, e tampouco isentam os responsáveis técnicos da obrigação de cumprir as normas vigentes e adotar medidas necessárias para evitar danos a terceiros.

Art. 6º. As multas aplicadas ao responsável técnico que não estiverem em conformidade com as exigências documentais e urbanísticas estão dispostas no Anexo II desta Lei e no Código de Obras e Edificações (Lei Complementar Municipal nº 371/2021), o que não exime a abertura de processo para configuração da falsidade ideológica e demais responsabilidades administrativas, cíveis e penais cabíveis.

Art. 7º. Caberá recurso em face das multas aplicadas à autoridade imediatamente superior àquela responsável pela lavratura do auto ou pelo Secretário da Pasta, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis de sua aplicação, tanto das multas desta lei como das aplicadas pela Lei Complementar Municipal nº 371/2021.

Art. 8º. Fazem parte integrante deste Código os seguintes Anexos:

I -Anexo I - Termo de Responsabilidade;

II -Anexo II -Multas;

III - Anexo III - Do Rito Processual.

Art. 9º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. A partir da entrada em vigor desta lei, não se aplicam aos empreendimentos de baixa complexidade as disposições previstas nos arts. 82 ao 90, Da Seção - Da multa e nos arts. 94 ao 98, Da Seção - Do Auto de Infração da Lei Complementar Municipal nº 371/2021.

Em 18 de julho de 2025

Leandro Alves - O Patriota

Vereador



ANEXO I - TERMO DE RESPONSABILIDADE

	SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
TERMO DE RESPONSABILIDADE	
PELO PRESENTE TERMO, CONFORME ARTIGO 6º DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº __/__, DECLARAMOS QUE ASSUMIMOS INTEIRA E TOTAL RESPONSABILIDADE PELAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E ATENDIMENTO INTEGRAL DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NOS PROJETOS E DOCUMENTOS ANEXADOS.	
AUTOR DO PROJETO (AP) : NOME : CPF : CAU/CREA : RESPONSÁVEL TÉCNICO (RT) : NOME : CPF : CAU/CREA :	
ENDEREÇO : RUA/AVENIDA : QUADRA _____ LOTE _____ Nº. _____ CEP : _____ BAIRRO : _____	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA : _____	
TIPO DE EDIFICAÇÃO TÉRREA : () Habitação singular em Condomínio, com aprovação do condomínio () Habitação singular até 210,00m² () Habitação geminada até duas unidades com área total de 210,00m² () Habitação seriada até duas unidades com área total de 210,00m² () Galpão Comercial/Sala Comercial com área total de 210,00m²	
• Conforme Lei Complementar Municipal nº __/__, artigo 6º, INFORMAMOS que os documentos apresentados estão integralmente de acordo com as disposições dos artigos 4º e 5º;	

- Conforme Lei Complementar Municipal nº/, artigo 6º, INFORMAMOS que os projetos atendem às exigências urbanísticas vigentes, em especial o Plano Diretor (LCM 50/2003) e Código de Edificações (LCM 371/2021);
- Declaramos estar cientes de que responderemos civil e criminalmente pela autenticidade dos documentos, informações e projetos apresentados;
- Os DECLARANTES estão cientes de que a não veracidade das informações implicarão em sanções administrativas estabelecidas pelo Código de Edificações e demais sanções estabelecidas nesta lei;
- O Alvará não implica, por parte do Município, no reconhecimento do direito de propriedade, nos termos do disposto no §3º do art. 9º da Lei Complementar Municipal nº 371/2021.

ANEXO II - MULTAS

ORDEM	INFRAÇÃO	VALOR (R\$)	UNIDADE
I	Apresentar proprietário em desconformidade com a Certidão de Matrícula	1.000,00 - Ao RT	Na ocorrência - Cancelamento do Alvará
II	Lote ser incompatível a Certidão de Registro do Imóvel	3.000,00 - Ao RT	Na ocorrência - Cancelamento do Alvará
III	Projeto não atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos na Certidão de Uso do Solo (recuos, dimensões mínimas, taxa de ocupação, vagas de garagem, área permeável, poço de recarga e etc.)	5.000,00 - Ao RT	Na ocorrência - Cancelamento do Alvará



ANEXO III – DO RITO PROCESSUAL

ORDEM	FASE
I	PROTOCOLO DO PROCESSO POR MEIO DIGITAL;
II	PROCESSO ENCAMINHADO PARA EMISSÃO DO ALVARÁ;
III	ENVIO DO ALVARÁ ASSINADO, PROJETOS (CARIMBADOS) E TAXAS AO REQUERENTE – ALVARÁ EXPEDIDO;
IV	ENVIO DO PROCESSO À FISCALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES PARA A ELABORAÇÃO DE LAUDO FISCAL E PROVIDÊNCIAS CABÍVEIS; a) Verificação de conformidade com o projeto e com as leis vigentes e encaminhamento para o setor de Análise de Projetos; b) Caso o processo não estiver em conformidade com projeto e/ou com as leis vigentes, será efetuado o embargo e demais providências cabíveis;
V	ENVIO DO PROCESSO PARA ANÁLISE URBANÍSTICA E DOCUMENTAL; a) Análise e comparação com o projeto e leis vigentes, encaminhamento de despacho à Gerência de Fiscalização de Edificações para acompanhamento da obra, até a emissão da Certidão “Habite-se”; b) Caso o processo não esteja compatível com leis vigentes, serão apontadas inconformidades: b.1) Se sanáveis (erro de desenho/erro material), o Alvará continuará válido e o Responsável Técnico será notificado a providenciar as devidas correções; b.2) Se insanáveis (erros urbanísticos), o Alvará será cancelado e encaminhado à Gerência de Fiscalização para embargo da obra.
VI	RETORNO DO PROCESSO À FISCALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES PARA ACOMPANHAMENTO DA OBRA ATÉ O PEDIDO E EMISSÃO DA CERTIDÃO “HABITE-SE”;



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO
www.franca.sp.leg.br

