



**Proposição: PSUB - PROJETO SUBSTITUTIVO 1
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
000025/2025**

APROVADO
Em: 29/09/2025

José Márcio Lopes Guedes
PRESIDENTE

Institui o Alvará de Obras Autodeclaratório no âmbito do Município de Juiz de Fora e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova:

Art. 1º - Fica instituído, no âmbito do Município de Juiz de Fora, o Alvará de Obras Autodeclaratório, como procedimento de licenciamento urbanístico simplificado para execução de obras, conforme disposto nesta Lei, sem prejuízo do disposto na legislação federal, estadual e municipal vigente, especialmente a Lei Municipal nº 6.909, de 31/05/1986, que dispõe sobre o Código de Edificações do Município de Juiz de Fora, e a Lei Municipal nº 6.910, de 31/05/1986, que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Juiz de Fora.

Art. 2º - Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - Alvará de Obras Autodeclaratório: documento eletrônico expedido automaticamente mediante declaração do responsável técnico, com base em informações prestadas sob responsabilidade legal e técnica;

II - Informações Básicas: diretrizes para a elaboração do projeto de edificação obrigatória e antecipada da conformidade do empreendimento aos parâmetros urbanísticos do local, de forma automatizada ou protocolar;

III - Responsável Técnico: profissional habilitado, autor do projeto e/ou executor da obra, regularmente inscrito no respectivo conselho de classe (CREA ou CAU), que assume a responsabilidade legal pelas informações e pela conformidade da obra com a legislação vigente;

IV - Projeto Legal Simplificado: conjunto mínimo de peças técnicas e documentos necessários para concessão do alvará de forma autodeclaratória, conforme especificado nesta Lei e em regulamentação própria;

V - Fiscalização Amostral: mecanismo de controle realizado de forma aleatória e periódica sobre os alvarás emitidos, com foco em verificar a veracidade das informações declaradas.

VI - Edificações regulares: obras que possuem certidão de habite-se emitido pelo Município de Juiz de Fora nos moldes da legislação vigente à época da sua emissão.

Art. 3º - Poderá ser concedido Alvará de Obras Autodeclaratório para construção, reforma e ampliação de empreendimentos que:

I - Estejam localizados em loteamentos ou parcelamentos de solo regulares e não se



encontrem em áreas de restrição ambiental, de tombamento cultural ou patrimonial ou proteção especial;

II - Atendam aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Código de Edificações, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, pela Lei de Parcelamentos de Solo e demais leis urbanísticas municipais, estaduais e federal;

III - Possuam projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e registrado no Conselho de Classe competente;

IV - Sejam compatíveis com as informações básicas.

Parágrafo único. O procedimento de autodeclaração não exime o interessado de obter demais licenças exigidas por legislação específica.

Art. 4º - Poderá ser concedido Alvará de Obras Autodeclaratório para construção, reforma e a ampliação:

I - de obras residenciais unifamiliares;

II - de obras residenciais multifamiliares geminadas;

III - de obras comerciais até médio porte;

IV - de obras institucionais local e bairro até médio porte;

V - de obras mistas, residenciais e comerciais, desde que a parcela comercial seja até médio porte e a parcela residencial não ultrapasse 06 (seis) unidades imobiliárias residenciais e/ou 03 (três) pavimentos.

§1º - Nos casos de reforma e ampliação, será concedido o Alvará de Obras Autodeclaratório somente para edificações regulares;

§2º - Não se enquadram, também, nesta lei, as obras de grande porte, obras do tipo institucional principal, obras do tipo industrial, obras classificadas como polo gerador de tráfego e obras que necessitam de Estudo de Impacto de Vizinhaça, conforme legislação vigente.

§3º - Esta lei não se aplica às edificações em processo de regularização edilícia nem em regularização edilícia com reforma e acréscimo.

Art. 5º - O Município de Juiz de Fora poderá firmar com Associação de Moradores e Condomínios devidamente instituídos Termo de Colaboração para análise e aprovação de projetos de construção, reforma e ampliação, nos casos previstos nesta lei.

Art. 6º - O processo administrativo simplificado apresentado para obtenção do Alvará de Obras Autodeclaratório deverá conter, no mínimo:

I - Formulário digital devidamente preenchido;

II - Matrícula atualizada do imóvel, emitido em até 180 (cento e oitenta) dias do



requerimento de alvará de obras autodeclaratório;

III - Projeto Legal Simplificado, nos moldes da Lei Complementar nº 32/2015 ou nos moldes da Lei Complementar nº 25/2015, com o selo padrão devidamente preenchido com indicação da área do lote, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, área de piscina, área de marquise;

IV - Carimbo de identificação técnica contendo nome e registro dos responsáveis técnicos, nome do proprietário, endereço da obra e uso pretendido;

V - Declarações de responsabilidade técnica do autor do projeto e do executor da obra, conforme modelo a ser regulamentado pelo Executivo;

VI - Termo de veracidade das informações e ciência da legislação vigente.

VII - Atendimento aos requisitos de acessibilidade universal nos imóveis de uso coletivo;

§1º - Para definição das áreas, o responsável técnico deverá observar os arts. 36 a 38 da Lei Municipal nº 6.910, de 31/05/1986.

§2º - O Município de Juiz de Fora emitirá o Alvará de Obras Autodeclaratório após o pagamento da Taxa de Licenciamento de Edificações, com base nos dados informados pelo Responsável Técnico;

§3º - O Município de Juiz de Fora aprovará o projeto para fins de controle e lançamento de informações junto aos órgãos fiscalizadores;

§4º - O Município de Juiz de Fora deverá informar, na emissão das Informações Básicas, o número do processo físico e/ou administrativo da obra;

§5º - O Município de Juiz de Fora terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis para formular o processo administrativo simplificado de Alvará de Obras Autodeclaratório, emitir as taxas de aprovação e aprovar o projeto nos moldes desta lei.

§6º - O Alvará de Obras Autodeclaratório será emitido imediatamente após o prazo do §5º.

Art. 7º - O responsável técnico deverá:

I - Declarar que o projeto atende integralmente à legislação municipal vigente;

II - Anexar a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de elaboração de projeto e de execução de obra;

III - Assumir a responsabilidade legal por eventuais divergências, sob pena de sanções administrativas, civis e penais.

Art. 8º - O autor do projeto e o executor da obra poderão ser o mesmo profissional ou distintos, desde que ambos estejam legalmente habilitados e devidamente inscritos no fisco municipal para fins de atendimento ao Código Tributário Municipal.

Art. 9º - A substituição de responsável técnico deverá ser comunicada imediatamente à



Prefeitura, mediante apresentação de nova ART/RRT e cancelamento da anterior, atendido aos requisitos do art. 8º desta Lei.

Art. 10 - A fiscalização das obras licenciadas por meio do Alvará de Obras Autodeclaratório será realizada:

I - De forma amostral, conforme critérios definidos em regulamento estabelecido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular;

II - De forma reativa, a partir de denúncias ou indícios de irregularidade.

Art. 11 - Constatada qualquer desconformidade com a legislação, será emitida notificação ao responsável técnico e ao proprietário para correção no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo único. Persistindo a irregularidade ou sendo ela insanável, o alvará será cancelado e a obra poderá ser embargada, com aplicação das sanções cabíveis.

Art. 12 - Serão aplicadas penalidades ao responsável técnico, inclusive descredenciamento descredenciamento ao fisco Municipale ofício ao Conselho de Classe e à Polícia Civil nas seguintes hipóteses:

I - Prestação de informações falsas ou inexatas;

II - Apresentação de documentos com vícios insanáveis;

III - Execução de obra em desconformidade com o projeto declarado.

Art. 13 - O proprietário do imóvel será solidariamente responsável pelas informações prestadas e pelo cumprimento da legislação, respondendo por sanções administrativas, civis e penais.

Art. 14 - Após a conclusão da obra, é obrigatório requerer ao Município a Certidão de Habite-se da edificação licenciada com Alvará de Obras Autodeclaratório, nos moldes da Lei Municipal nº 6.909, de 31/05.1986.

Parágrafo único: O procedimento de aceitação total ou parcial das obras licenciadas por esta lei seguirá o procedimento convencional estabelecido no Código de Edificações do Município de Juiz de Fora.

Art. 15 - A Prefeitura regulamentará esta Lei por meio de decreto, no prazo de 90 (noventa) dias, estabelecendo o sistema digital a ser utilizado, os modelos de declaração e demais aspectos procedimentais.

Art. 16 - O Alvará de Obras Autodeclaratório terá a mesma validade jurídica dos alvarás convencionais, devendo constar expressamente tal condição no documento expedido.

Art. 17 - Caberá ao gerente do Departamento de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos, ou superior imediato, a gestão e controle dos Alvarás de Obras Autodeclaratórios, sendo ele o responsável pela assinatura eletrônica dos alvarás.



Art. 18 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Barbosa Lima, 29 de setembro de 2025.

Luiz Otávio Fernandes Coelho
Vereador Luiz Otávio Fernandes Coelho - Pardal - União Brasil

Subscritores:

André Luiz Gomes Mariano
Vereador André Mariano - PL

Aparecido Reis Miguel Oliveira
Vereador Cido Reis - PCdoB

Carlos Alberto de Mello
Vereador Sargento Mello Casal -
PL

Carlos José de Souza
Vereador Fiote - PDT

Julio César Rossignoli Barros
Vereador Julinho Rossignoli - PP

Juraci Scheffer
Vereador Juraci Scheffer - PT

Kátia Aparecida Franco
Vereadora Kátia Franco - PSB

Maurício Henrique Pinto de
Oliveira Delgado
Vereador Maurício Delgado -
REDE

Roberta Lopes Alves
Vereadora Roberta Lopes - PL

Victor Paulo de Oliveira
Vereador Vitinho - PSB

