



PREFEITURA DE JUIZ DE FORA
DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA
ATOS DO GOVERNO DO PODER EXECUTIVO

Publicado em: 27/10/2025 às 22:00

LEI COMPLEMENTAR Nº 277, de 27 de outubro de 2025 - Institui o Alvará de Obras Autodeclaratório no âmbito do Município de Juiz de Fora e dá outras providências - Substitutivo ao Projeto nº 25/2025, de autoria do Vereador Luiz Otávio Fernandes Coelho - Pardal. A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar: 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 Complementar, sem prejuízo do disposto nas legislações federal, estadual e municipal vigentes, especialmente a Lei Municipal nº 6.909, de 31 de maio de 1986, que dispõe sobre o Código de Edificações do Município de Juiz de Fora, e a Lei Municipal nº 6.910, de 31 de maio de 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 Complementar, 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 Complementar 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; e VI - edificações regulares: obras que possuem Certidão de Habite-se emitida 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 ampliação: I - de obras residenciais unifamiliares; II - de obras residenciais multifamiliares geminadas; III - Vetado; IV - de obras institucionais locais e bairro até médio porte; e V - Vetado. § 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 Complementar 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 Vizinhança, conforme legislação vigente. § 3º Esta Lei Complementar 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 Complementar. 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, emitida 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, de 25 de novembro de 2015, ou nos moldes da Lei Complementar nº 25, de 15 de julho de 2015, com o selo padrão devidamente preenchido com indicação da área do lote, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, área de piscina e 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; e 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 de maio de 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 nos 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 Vetado. § 6º Vetado. 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; e 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, atendidos os requisitos do art. 8º desta Lei Complementar. 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; e 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 ao fisco municipal e 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; e 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 de maio de 1986. Parágrafo único. O procedimento de aceitação total ou parcial das obras licenciadas por esta Lei Complementar seguirá o procedimento convencional estabelecido no Código de Edificações do Município de Juiz de Fora. Art. 15. A Prefeitura regulamentará esta Lei Complementar 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. Vetado. Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação. Paço da Prefeitura de Juiz de Fora, 27 de outubro de 2025. a) MARGARIDA SALOMÃO - Prefeita de Juiz de Fora. a) RONALDO PINTO JUNIOR - Secretário de Governo.

RAZÕES DE VETO - Vejo-me compelida a **vetar parcialmente** o Projeto de Lei Complementar nº 25/2025, especialmente os incisos III e V do Art. 4º, os §§ 5º e 6º do Art. 6º e o Art. 17, de autoria do Vereador Luiz Otávio Fernandes Coelho - Pardal, que “Institui o Alvará de Obras Autodeclaratório no âmbito do Município de Juiz de Fora e dá outras providências”. A presente proposição, é de louvável iniciativa dessa respeitável Casa Legislativa, por intermédio do Nobre Edil, de interesse público inquestionável e de um alcance social bastante expressivo, porém esbarra, infelizmente, em obstáculos de ordem técnica intransponíveis, assim, passo a expor, dispositivo por dispositivo, as razões que me inclinam ao veto: Os incisos III e V do art. 4º ampliam a aplicação do Alvará de Obras Autodeclaratório a “obras comerciais até médio porte” e “obras mistas, residenciais e comerciais, desde que a parcela comercial seja até médio porte e a parcela residencial não ultrapasse seis unidades e/ou três pavimentos”. Embora a simplificação de procedimentos seja uma diretriz positiva, tal ampliação destoaria do propósito central do licenciamento autodeclaratório, que deve ser restrito a obras de pequeno porte e de baixo impacto urbanístico e construtivo. Empreendimentos comerciais setoriais de até 2.000m² e os mistos de médio porte apresentam maior potencial de geração de impactos sobre o sistema viário, drenagem, demanda por infraestrutura urbana e vizinhança, o que exige análise técnica prévia para garantir a compatibilidade com as normas urbanísticas e ambientais. A inclusão desses empreendimentos no regime autodeclaratório poderia comprometer o controle técnico preventivo e a coerência do sistema municipal de licenciamento, contrariando os princípios da função social da cidade, da segurança das edificações e da prevenção de impactos urbanos. Já quanto aos §§ 5º e 6º do art. 6º estabelecem prazos e etapas internas para formulação do processo administrativo e emissão do Alvará de Obras Autodeclaratório, determinando que o Município conclua o trâmite em até cinco dias úteis e emita o alvará imediatamente após esse prazo. Ainda que a intenção de garantir celeridade e eficiência administrativa seja legítima, a fixação de prazos e etapas internas diretamente na lei pode gerar inviabilidade operacional e insegurança procedimental, considerando a diversidade de situações técnicas, documentais e cadastrais envolvidas nos processos de licenciamento. O tempo necessário para conferência documental, integração de sistemas eletrônicos, cálculo de taxas e verificação de conformidade urbanística não é uniforme, variando conforme o tipo de obra, a localização do imóvel e as interfaces com outros órgãos públicos. Além disso, a previsão de emissão imediata de alvará após o prazo fixado pode ser interpretada como aprovação tácita, o que não é compatível com a natureza declaratória e fiscalizadora do licenciamento urbanístico. Por fim, o art. 17 define que o gerente do Departamento de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos, ou seu superior imediato, será responsável pela gestão, controle e assinatura eletrônica dos Alvarás de Obras Autodeclaratórios. Embora a intenção de garantir responsabilidade funcional seja pertinente, a designação direta de cargo e atribuições específicas em texto legal pode gerar engessamento administrativo e dificultar eventuais ajustes organizacionais necessários ao aprimoramento do sistema de licenciamento. A definição das funções e responsabilidades no âmbito do processo de licenciamento deve considerar critérios de eficiência, delegação e segurança administrativa, podendo ser ajustada conforme a estrutura organizacional vigente e os instrumentos tecnológicos utilizados. Assim, em que pese o caráter relevante da matéria veiculada na presente proposição, em razão dos vícios técnicos intransponíveis, que podem macular o restante da norma, espero e solicito a essa Egrégia Câmara que, em reexame da matéria, mantenha o presente **veto parcial** aos incisos III e V do Art. 4º, os §§ 5º e 6º do Art. 6º e o Art. 17, do Projeto de Lei Complementar em questão, remanesecendo a sanção dos demais dispositivos. Prefeitura de Juiz de Fora, 27 de outubro de 2025. a) MARGARIDA SALOMÃO - Prefeita de Juiz de Fora.

PROPOSIÇÕES VETADAS - Art.4º (...) (...) III - de obras comerciais 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 6 (seis) unidades imobiliárias residenciais e/ou 3 (três) pavimentos. (...) Art. 6º (...) (...) § 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 Complementar. § 6º O Alvará de Obras Autodeclaratório será emitido imediatamente após o prazo do § 5º. (...) Art. 17. Caberá ao gerente do Departamento de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos, ou superior imediato, a gestão e o controle dos Alvarás de Obras Autodeclaratórios, sendo ele o responsável pela assinatura eletrônica dos alvarás.

Fechar