

MODO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES

Existem **três regimes de licenciamento de obras de edificações: regular, declaratório e por meio do Escritório de Aprovação de Projetos (EAP).**

LICENCIAMENTO PELO SISTEMA REGULAR

Todas as obras de edificações que não se enquadrarem nos casos que devem ser licenciados por meio do sistema declaratório ou pelo Escritório de Aprovação de Projetos (EAP) são licenciadas pelo sistema regular.

LICENCIAMENTO PELO SISTEMA DECLARATÓRIO

Obrigatoriamente, **TODAS AS MODALIDADES DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR devem ser licenciadas pelo sistema de licenciamento declaratório**, com exceção dos casos que são excluídos desse meio de licenciamento nos termos da [Lei Complementar nº 707/2021](#) e do [Decreto nº 23.240/2021](#).

O licenciamento declaratório é realizado no [Aprova Digital](#).

Casos que são excluídos do licenciamento declaratório

São os imóveis que possuam pelo menos uma das seguintes características:

- Inseridos em Área de Preservação Cultural ou no entorno de bem tombado nos termos da legislação vigente, salvo sob diretriz ou anuência dos órgãos patrimoniais competentes, quando aplicável;
- Inseridos em áreas com restrições ambientais, nos termos da legislação vigente, salvo sob anuência do órgão ambiental competente fundamentada em manifestação específica;
- Lindeiros às vias panorâmicas nos termos do Plano Diretor vigente;
- Inseridos em um raio de 250 metros de sítio arqueológico;
- Os quais possuam algum impedimento por força da legislação federal, estadual ou municipal.

Um exemplo do que pode ser impedimento por força de legislação é a existência de Ação Civil Pública que impeça o licenciamento de obras sobre o imóvel.

Ficam excluídos do licenciamento declaratório, também, os projetos que não puderem ser instruídos pelo sistema declaratório, em virtude de impossibilidade no preenchimento da página eletrônica ou para aqueles imóveis onde incidem particularidades de zoneamento não abarcadas pelo sistema.

Alguns casos são:

- Erro ou imprecisão no mapa de zoneamento incidente sobre o imóvel;
- Casos em que se aplica o Art. 42, § 6º do Plano Diretor: *“Lotes oriundos de parcelamento do solo aprovado e recebido em zoneamentos de macroárea de uso urbano e que passaram a constituir macroárea de transição em lei posterior poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente, mediante estudo técnico que deve observar critérios de vizinhança”;*
- Reforma de edificações que não possuam habite-se por meio de retrofit ou que tenham tido a aprovação com limites de uso e ocupação do solo acima dos limites permitidos pela legislação vigente;
- Edificações unifamiliares que fizerem uso de Incentivos, Outorga Onerosa, Taxa de Ocupação Diferenciada e Transferência do Direito de Construir.

Em todos os casos relacionados acima, a abertura de processo de aprovação de projeto pelo sistema regular deve ser instruída com memorial justificativo informando acerca da impossibilidade de licenciamento pelo sistema declaratório.

LICENCIAMENTO PELO EAP

Conforme Portaria Conjunta [SMS/SMDU/PGM/FLORAM/IPUF/SMTI/SMPIU nº 3/2024](#), **ficam sob competência e atribuição do EAP os processos de licenciamento dos seguintes casos de edificações:**

- **Edificações no entorno de bens tombados;**
- **Edificações de equipamentos comunitários ou institucionais em áreas públicas.**

O pedido de licenciamento de obras de edificações pelo EAP é realizado por meio do serviço de [Aprovação de projeto de Edificação com ou sem Alvará pelo EAP](#). Deve ser precedido de emissão de diretrizes urbanísticas por meio do serviço [EAP - Diretrizes Urbanísticas - Edificações](#).