



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

### **LEI Nº 5.436 DE 12 DE ABRIL DE 2023**

Institui o **Licenciamento de Edificações Automatizado no Município de Suzano**, e dá outras providências.

(**Autoria:** Executivo Municipal  
Projeto de Lei nº 010/2023)

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SUZANO**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Suzano aprova e ele promulga a seguinte Lei:

**Art.1º.** Fica instituído o Licenciamento de Edificações Automatizado, no âmbito do município de Suzano, por meio da emissão da Licença para Edificar Automatizada – LEDA.

**Art. 2º.** A Licença para Edificar Automatizada – LEDA corresponde a uma das opções de licenciamento da atividade edilícia do município de Suzano, ficando facultado ao requerente escolher pelo licenciamento automatizado ou pela emissão do Alvará de Licença para Edificar, nos termos da legislação municipal e decretos regulamentadores.

**Art. 3º.** São passíveis de licenciamento automatizado as edificações de uso Residencial Unifamiliar (R1) – independente da metragem quadrada total e a construir – e, as edificações de uso não Residencial (nR) que tenham metragem quadrada total inferior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e nível de incomodidade baixo ou médio.

**§1º.** Não são passíveis de licenciamento automatizado as edificações de uso não Residencial (nR) enquadradas com uso industrial independente do seu nível de incomodidade.

**§2º.** Os usos supramencionados estão definidos conforme Lei Complementar nº 340/2019.

**§3º.** Atendido o disposto no caput deste artigo, para ser admitido o pedido de licenciamento de edificações automatizado, deverá o imóvel, objeto de licenciamento, atender cumulativamente às seguintes condições:

**I** – A descrição do lote na matrícula deverá corresponder à situação real do lote;

**II** – Estar em situação regular junto ao cadastro imobiliário e não possuir débitos com o município;

**III** – Estar situada em loteamento regular devidamente reconhecido pelo município de Suzano;

**IV** – Não estar situados em área mapeada como de risco no mapeamento de risco do município de Suzano;



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**V** – Não ser objeto de tombamento ou estar inserido em Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC;

**VI** – Não estar inserido dentro da Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana A – ZEPIU-A;

**VII** – não estar inserido em áreas protegidas ambientalmente a saber:

- a) Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM);
- b) Área de Proteção Permanente de Rios e Córregos (APP);
- c) Área de Proteção Ambiental (APA) do Rio Tietê.

**Art. 4º.** Deverão, os responsáveis técnicos – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, para serem habilitados no sistema de aprovação on-line para emissão da Licença para Edificar Automatizada – LEDA atestar, digitalmente, terem conhecimento de toda a legislação correlata, inclusive das sanções aplicáveis caso constatadas irregularidades.

**Art. 5º.** A prefeitura municipal de Suzano se exime de quaisquer erros ou danos, causados aos requerentes, interessados e a terceiros, decorrentes da inobservância, pelos profissionais contratados, da legislação e normas vigentes ocorridas no processo de licenciamento automatizado.

## **CAPÍTULO II - DOS PEDIDOS, RETIFICAÇÕES E REVALIDAÇÕES**

**Art. 6º.** Os pedidos de Licença para Edificar Automatizada – LEDA deverão ser requeridos por meio de procedimento próprio – exclusivamente eletrônico –, instruído dos documentos necessários, constantes do Anexo I – Documentos para solicitação da Licença para Edificar Automatizada – LEDA.

**§1º.** Os pedidos de Licença para Edificar Automatizada – LEDA somente serão admitidos mediante a apresentação de todos os documentos solicitados, constantes do Anexo I – Documentos para solicitação da Licença para Edificar Automatizada – LEDA e, mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

**§2º.** Os documentos apresentados serão armazenados no sistema de aprovação on-line e, são prova documental do informado pelo interessado, podendo ser auditados durante ou após o processo de licenciamento.

**§3º.** O projeto arquitetônico da construção licenciada deverá atender a todas as exigências da legislação e normas técnicas em vigor, mesmo aquelas não expressas no documento da Licença para Edificar Automatizada – LEDA, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais responsáveis a adequação do mesmo à legislação e normas vigentes.

**§4º.** O proprietário e os responsáveis técnicos – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, deverão atestar, digitalmente, por meio do sistema de aprovação on-line, que o pedido atende aos requisitos da legislação municipal, estadual e federal em vigor, bem como, das normas técnicas correlatas e, que assumem a responsabilidade pela veracidade das declarações e da autenticidade dos documentos apresentados, sob pena da aplicação de sanções administrativas, civis e penais.

**Art. 7º.** Admitido o pedido de licenciamento, será emitida guia de recolhimento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**§1º.** A Licença para Edificar Automatizada – LEDA ficará disponível para acesso no sistema de aprovação on-line após a confirmação do pagamento da supracitada guia e atribuição da numeração oficial pelo órgão competente.

**§2º.** O não pagamento da guia de recolhimento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria, antes de seu vencimento, acarretará o encerramento automático do pedido, devendo o interessado, em caso necessário, realizar novo pedido por meio do sistema de aprovação on-line.

**Art. 8º.** Havendo a necessidade de adequação das informações contidas no documento da Licença para Edificar Automatizada – LEDA a mesma poderá ser retificada, por meio de pedido efetuado no sistema de aprovação on-line e, mediante o pagamento das taxas ou preços públicos de substituição, conforme legislação municipal que trata da matéria.

**Art. 9º.** A Licença para Edificar Automatizada – LEDA tem validade de 18 (dezoito) meses podendo ser revalidada, por igual período, antes de seu vencimento, por meio de pedido efetuado no sistema de aprovação on-line, mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria e deverão ainda, o proprietário e os responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra renovar os atestados de que tratam o §4º do Art. 6º desta Lei.

### CAPÍTULO III - DO ALVARÁ DE OCUPAÇÃO

**Art. 10.** Concluída a obra deverão o proprietário e os profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, apresentar pedido de emissão do Alvará de Ocupação.

**§1º.** O Alvará de Ocupação deverá ser requerido por meio de procedimento próprio – exclusivamente eletrônico –, instruído dos documentos necessários, constantes do Anexo I – Documentos para solicitação da Licença para Edificar Automatizada – LEDA.

**§2º.** O poder público municipal procederá com a análise do pedido de Alvará de Ocupação no que tange a conformidade do projeto apresentado ao informado no licenciamento automatizado e à obra executada.

**§3º.** Havendo desconformidade entre o projeto apresentado, a obra executada e o informado no respectivo licenciamento automatizado serão, o proprietário e os profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, notificados a proceder com as adequações necessárias no prazo de 30 (trinta) dias.

**§4º.** Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias e não realizadas as adequações a licença para edificar será cancelada e serão o proprietário ou seu representante legal e os profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, intimados a protocolar pedido de Alvará de Regularização com Compensação Urbanística por meio de procedimento próprio – exclusivamente eletrônico –, e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**§5º.** A não observância à intimação para apresentação do pedido de Alvará de Regularização com Compensação Urbanística, no prazo máximo fixado no Art.10 §4º da presente Lei, constitui infração passível de multa de 1000 UFM a ser emitida em nome do proprietário ou compromissário do imóvel e de responsabilização dos profissionais responsáveis.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

### **CAPÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO, RESPONSABILIZAÇÃO E DAS PENALIDADES**

**Art. 11.** O andamento regular da obra será objeto de fiscalização pela secretaria municipal competente.

**§1º.** Constitui óbice à emissão do Alvará de Ocupação a constatação de desconformidades entre os dados e informações contidas na Licença para Edificar Automatizada – LEDA emitida, seu respectivo projeto arquitetônico e a obra em execução.

**§2º.** O projeto arquitetônico referente a obra em execução e a sua respectiva Licença para Edificar Automatizada – LEDA deverão, para fins de fiscalização, ser mantidos no local da obra.

**§3º.** A não manutenção no local da obra do projeto arquitetônico e da sua respectiva Licença para Edificar Automatizada – LEDA constituem infração passível de multa de 1000 UFM a ser emitida nome do proprietário ou compromissário do imóvel e de responsabilização dos profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra.

**Art. 12.** Constatada divergência, durante a execução da obra ou após sua finalização, entre o licenciado, o projetado e o executado serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis:

**I** – Autuação – estando a obra ainda em execução –, e intimação imediata para que se providencie, no prazo de 30 (trinta) dias, a adequação do imóvel e ou documentação de acordo com as leis urbanísticas, ambientais e demais normas vigentes, no âmbito federal, estadual e municipal;

**II** – Cancelamento da Licença para Edificar Automatizada, caso não haja a adequação do imóvel, por meio de procedimento próprio, no prazo supramencionado;

**III** – Multa 1000 UFM, a ser emitida em nome do proprietário ou compromissário do imóvel e responsabilização dos profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, por desconformidade entre projeto, obra em execução, licença emitida e ou legislação vigente;

**IV** – Multa de 1000 UFM, a ser emitida em nome do proprietário ou compromissário do imóvel e responsabilização dos profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, por apresentação de projeto irregular quando solicitado o Alvará de Ocupação com projeto não conforme;

**V** – Multa de 1000 UFM, a ser emitida em nome do proprietário ou compromissário do imóvel e responsabilização dos profissionais – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, por apresentação de documentação irregular se for constatada a desconformidade de qualquer documento apresentado.

**Art. 13.** Os profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela direção ou execução da obra –, cujo licenciamento automatizado for objeto de qualquer irregularidade serão responsabilizados e conseqüentemente desabilitados imediatamente do sistema de aprovação on-line, ficando os mesmos impossibilitados de proceder com novas solicitações junto a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação ou sua sucedânea pelo prazo de 180 dias.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**§1º.** Nos casos enquadrados no inciso I do Art.12 da presente Lei, os profissionais responsáveis – o autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra –, poderão ser reabilitados ao sistema de aprovação *on-line* assim que as adequações apontadas pelo poder público forem sanadas desde que não ultrapasse o prazo estabelecido.

**§2º.** Caso as adequações mencionadas no §1º do Art.13 da presente Lei, não sejam realizadas, os profissionais responsáveis permanecerão suspensos pelo prazo de 180 dias, a contar do início da suspensão.

**Art. 14.** O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU serão notificados quanto às infrações cometida pelos profissionais para que adotem as medidas administrativas cabíveis no âmbito dos seus respectivos conselhos.

**Art. 15.** Fica o Poder Executivo autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

**Art. 16.** Em conformidade com o contido nos arts. 31, 70 e 74 da Constituição Federal; o disposto nos arts. 32, 35 e 150 da Constituição Federal; e o previsto no art. 51 da Lei Orgânica do Município de Suzano, o sistema de Controle Interno do Poder Executivo deverá acompanhar o disposto nesta Lei.

**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 12 de abril de 2023, 74º da Emancipação Político-Administrativa.

**RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI**  
Prefeito

**RENATO SWENSSON NETO**  
Secretário Municipal dos Assuntos Jurídicos

Registrado na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, publicado na portaria do Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, e demais locais de costume.

**RENATA PEREIRA ETINGER**  
Atos Oficiais



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

### ANEXO I – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A EMISSÃO DA LICENÇA PARA EDIFICAR AUTOMATIZADA

Documentos necessários		Licença para edificar	Retificação	Revalidação	Ocupação
do proprietário	<b>Proprietário Pessoa Física:</b> Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X		
	<b>Proprietário Pessoa Jurídica:</b> Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, Contrato Social, Estatuto, Ata da eleição da diretoria e Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF) do responsável pela empresa.	X	X		
do imóvel	Matrícula atualizada com até 180 dias da sua data de emissão pelo Cartório de Imóveis.	X	X	X	X
	Escritura pública ou contrato de compra e venda que demonstre a transferência de titularidade, quando for o caso.	X	X	X	X
	Espelho do IPTU do ano vigente.	X	X	X	X
	Certidão negativa de débito atualizada ou certidão positiva com efeito de negativa atualizada do IPTU.	X	X	X	X
do responsável técnico	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de projeto arquitetônico.	X	X		
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de execução ou direção técnica da obra.	X	X		
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de laudo técnico.				X
documentos técnicos	Projeto arquitetônico simplificado				X
	Laudo técnico da obra, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente, contendo relatório fotográfico com fotos, coloridas e nítidas, de todos os cômodos internos, identificação dos cômodos acessíveis quando for o caso, fachada frontal, lateral e fundos; fotografias de elementos externos, área de lazer, piscinas, espaços de convívio, pavimento permeável e semipermeável e demais elementos que comprovem atendimento às normas técnicas e legislação aplicável.				X
	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), para os usos não Residenciais (nR)				X



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

### ANEXO II – TABELA 1 – ATIVIDADES TÉCNICAS POR TIPO DE ALVARÁ

<b>LICENÇA PARA EDIFICAR – RESPONSÁVEL PELO PROJETO</b>				
<b>ART - Atividades técnicas</b>			<b>Quantidade</b>	<b>Unidade</b>
Elaboração	Projeto	Edificação		m <sup>2</sup>
	Projeto	Muro de arrimo		m <sup>2</sup>
<b>RRT - Atividades técnicas</b>				
Grupo: PROJETO			Quantidade:	
Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico			Unidade:	m <sup>2</sup>
<b>LICENÇA PARA EDIFICAR – RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO</b>				
<b>ART - Atividades técnicas</b>			<b>Quantidade</b>	<b>Unidade</b>
Execução	Execução	Edificação		m <sup>2</sup>
	Execução	Muro de arrimo		m
<b>ou</b>				
Direção de Serviço Técnico	Execução	Edificação		m <sup>2</sup>
	Execução	Muro de arrimo		m
<b>RRT - Atividades técnicas</b>				
Grupo: EXECUÇÃO			Quantidade:	
Atividade: 2.1.1 - Execução de obra			Unidade:	m <sup>2</sup>
<b>ou</b>				
Grupo: GESTÃO			Quantidade:	
Atividade: 3.3 - Direção ou condução de obra ou serviço técnico			Unidade:	m <sup>2</sup>
<b>OCUPE-SE</b>				
<b>ART - Atividades técnicas</b>			<b>Quantidade</b>	<b>Unidade</b>
Elaboração	Laudo	Edificação		m <sup>2</sup>
<b>RRT - Atividades técnicas</b>				
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO			Quantidade:	
Atividade: 5.7 - Laudo Técnico			Unidade:	m <sup>2</sup>