



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

DECRETO Nº 15.895, DE 09 DE AGOSTO DE 2024.

Institui o Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE, que dispõe do sistema de aprovação de projetos da construção civil e dá outras providências.

JOSÉ ANTONIO SAUD JUNIOR, PREFEITO MUNICIPAL DE TAUBATÉ, no uso de suas atribuições legais, à vista dos elementos constantes no processo administrativo 1-Doc nº 12.866/2024 e

Considerando que todo projeto relativo à construção, reforma, ampliação, adaptação, demolição e regularização de prédio de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional a ser realizada no Município de Taubaté, que trate de imóvel localizado em área urbana e rural deverá ser previamente aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Taubaté;

Considerando que a exemplo de diversos municípios, na busca por melhor eficiência e agilidade na aprovação de tais projetos, têm estabelecido leis e decretos de aprovação imediata ou célere;

Considerando que a aplicação, após larga divulgação a partir de 2021, do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE no Município se mostrou eficaz, célere e que necessita de maior abrangência, além de pequenos ajustes para melhorar o serviço prestado;

Considerando a necessidade de desburocratização da aprovação de projetos da construção civil, bem como a agilidade na emissão do alvará de construção, a redução de custos operacionais e a consequente economia de tempo

DECRETA:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

Art. 1º Fica instituído o Sistema Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE para a emissão de alvará de construção para novas obras, desde que sejam observadas as regras dispostas no presente Decreto.

Art. 2º O Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE é opcional e compreende na autorização imediata para a execução de obras por meio de alvará diferenciado, sob a responsabilidade do requerente e dos profissionais habilitados, autor do projeto e responsável técnico da obra, sem análise dos técnicos municipais para deferimento.

Parágrafo único. O alvará emitido por meio do sistema do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE equivale, para todos os efeitos legais ao Alvará de Construção já estabelecido pelo Código de Obras, e será emitido mediante a admissão da responsabilidade quanto à conformidade do projeto e da execução da obra com a legislação urbanística e edilícia, por parte do(s) profissional(is) responsável(is) e do(s) proprietário(s) do imóvel, no que tange à observância:

- I. Do Código Civil, no que tange ao direito de construir e direito de vizinhança;
- II. Do Código Sanitário do Estado de São Paulo;
- III. Do Código de Obras e do Plano Diretor Físico do Município de Taubaté;
- IV. Das legislações de proteção dos patrimônios naturais, históricos, materiais, culturais e de meio ambiente;
- V. Das Normas Técnicas Brasileiras;
- VI. Das demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTOS LEGAIS

Art. 3º Poderão ser objeto de autorização através do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE, os projetos de:

- I. Uso residencial unifamiliar, sem limite de área construída;

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

- II. Uso não residencial de comércio e serviços, menor ou igual a 750,00 m² (setecentos e cinquenta quadrados) de área construída e altura inferior ou igual a 12,00 m (doze metros).

Art. 4º Os projetos citados no art. 3º poderão aderir ao Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE, desde que:

- I. Não sejam projetos que contemplem ampliação de edificação ou demolição parcial;
- II. Não configure formação de condomínio;
- III. Não sejam tombados ou em processo de tombamento;
- IV. Não resultem em desmembramento ou unificação de lotes;
- V. Não necessitem de retificação de área do terreno;
- VI. Não estejam localizados em áreas *non aedificandi* de uso comum, como faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linha de alta tensão, ou em áreas públicas, como passeios públicos, vielas, entre outros;
- VII. Não estejam localizados em áreas verdes e em áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente;
- VIII. Não estejam localizados em faixas de previsão de alargamento viário ou objeto de decreto de utilidade pública para fins de desapropriação;
- IX. Não estejam localizados em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental e histórica ou em áreas de risco ambiental;
- X. Não estejam localizados em loteamentos irregulares ou clandestinos.

§ 1º A aprovação de edificações situadas em loteamentos irregulares ou clandestinos, poderá ser realizada somente após a conclusão do processo de regularização fundiária, seja de interesse social ou de interesse específico.

§ 2º No caso de enquadramento do projeto em quaisquer das condições impostas no art. 4º, o requerente deverá protocolar processo administrativo convencional para análise e aprovação da Secretaria de Planejamento Urbano, que poderá envolver demais setores de acordo com a especificidade constatada.

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

Art. 5º Dependará de prévia anuência ou autorização dos órgãos, secretarias ou conselhos competentes a aprovação das edificações enquadradas nas seguintes situações:

- I. Situadas em áreas envoltórias de bem tombado a nível federal, estadual e municipal;
- II. Situadas em área que necessite de aprovação do Serviço Regional de Proteção ao Voo – SRPV;
- III. Situadas em loteamentos com autorização para fechamento, para a qual deverá ser apresentada anuência da respectiva associação.

Art. 6º O processo deverá ser requerido exclusivamente por meio eletrônico, e deverá ser obrigatoriamente instruído com os seguintes documentos:

- I. Formulário de Adesão, conforme Anexo I do presente decreto;
- II. Termo de Responsabilidade, conforme Anexo II do presente decreto;
- III. Projeto Simplificado, conforme Anexo III do presente decreto;
- IV. Prova da legitimidade do requerente na solicitação, podendo ser escritura, contrato de compra e venda ou matrícula do imóvel;
- V. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) de elaboração de projeto do autor do projeto, devidamente preenchida, assinada e recolhida;
- VI. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) de execução da obra do responsável técnico, devidamente preenchida, assinada e recolhida;
- VII. Inscrição Municipal do(s) profissional(is) técnico(s);
- VIII. Cópia do RG e CPF (Cadastro de Pessoa Física) ou CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) do(s) proprietário(s) ou procuração, caso necessário;
- IX. Comprovante de endereço com CEP do(s) proprietário(s);
- X. Imagem aérea do imóvel, ilustrando o mesmo e seus confrontantes;
- XI. Ficha Cadastral do imóvel emitida pela Área de Cadastro Fiscal – ACT da Secretaria de Planejamento Urbano;
- XII. Procuração de caráter tributário, para emissão das guias em nome do sujeito passivo da obrigação, nos termos do Decreto nº 15.637, de 22 de agosto de 2023.

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

§ 1º Caso haja demolição total, deverá ser apresentado junto, à documentação obrigatória, o respectivo Alvará de Demolição ou a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) com a atividade referente à demolição, bem como deverão ser recolhidas as taxas deste serviço.

§ 2º Caso o requerente seja pessoa jurídica, deverão ser apresentados, junto à documentação obrigatória, documentos pessoais do representante legal da empresa, bem como, Contrato Social ou a Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial, sendo que no caso de Sociedade Anônima, deverá apresentar cópia da ata da última assembleia onde se definiu a diretoria e os documentos pessoais dos diretores responsáveis pela prática do ato.

§ 3º As vias do projeto simplificado deverão atender às normas técnicas brasileiras vigentes, e aos parâmetros urbanísticos da legislação em vigor, em especial:

- I. Zoneamento (uso e ocupação do Solo);
- II. Recuos frontal, lateral e de fundo;
- III. Taxa de ocupação;
- IV. Coeficiente de aproveitamento;
- V. Taxa de permeabilidade;
- VI. Atendimento à demanda de vagas de estacionamento;
- VII. Gabarito de altura;
- VIII. Acessibilidade, para o uso não residencial.

Art. 7º O Termo de Responsabilidade deverá ser assinado, obrigatoriamente, pelo(s) proprietário(s) ou possuidor legal, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra, os quais expressarão ter o conhecimento da legislação urbanística aplicável, bem como, ter ciência das sanções aplicáveis aos profissionais no caso de quaisquer irregularidades ou inobservâncias de tais legislações, sob pena da aplicação de sanções administrativas, civis e penais, sendo:

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

- I. Proprietário ou Possuidor Legal: possui a responsabilidade de supervisionar e garantir que o projeto e a obra da edificação de sua propriedade sejam executados de acordo com o projeto apresentado e a legislação urbanística aplicável, e será responsabilizado solidariamente com os profissionais contratados, bem como, a solicitação de anuências e obtenções de licenças e do respectivo “habite-se” ao órgão municipal;
- II. Autor do Projeto: será responsabilizado pela autoria do projeto e suas peças gráficas, bem como, pelo atendimento da legislação urbanística aplicável no projeto de sua autoria;
- III. Responsável Técnico da Obra: será responsabilizado pelo acompanhamento e execução da obra em conformidade com o projeto aprovado, bem como, pelo atendimento da legislação urbanística aplicável na obra executada.

Parágrafo único. A responsabilidade pela autoria e pela execução pode ser assumida por um mesmo profissional ou por profissionais distintos, desde que sejam apresentadas todas as documentações necessárias de ambos.

Art. 8º O Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE será emitido no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados a partir da comprovação do pagamento das taxas previstas na legislação aplicável, após a apresentação de cópia de tais comprovantes.

§1º Se constatada, após a conclusão do processo e emissão do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE, a ausência de compensação financeira das taxas municipais nos cofres públicos, o alvará será imediatamente cancelado e serão aplicadas as sanções administrativas cabíveis.

§2º O pedido será ser indeferido e o processo encerrado quando houver lapso de tempo superior a sessenta dias corridos para o correto atendimento das pendências elencadas pelo analista, a contar da data da comunicação inicial.



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

Art. 9º Após a emissão do alvará, não serão admitidas quaisquer alterações no projeto ora apresentado, sem que haja a devida substituição de projeto nos termos da legislação municipal.

Parágrafo único. A substituição disposta no caput, deverá ser protocolada no mesmo processo que originou o alvará, por meio do sistema do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE.

Art. 10. O alvará terá a validade de 24 (vinte e quatro meses) para início das obras, podendo ser revalidado uma única vez e por igual período, devendo o requerimento ser apresentado até 15 (quinze) dias antes do seu vencimento.

Parágrafo único. Para efeito deste Decreto, considera-se iniciada a obra com fundações concluídas de todas as construções, conforme projeto apresentado.

CAPÍTULO III

DAS RESPONSABILIDADES E PENALIDADES

Art. 11. A obra poderá, por decorrência de diligências, amostragens ou denúncias, ser objeto de auditoria e de ações fiscalizatórias, para constatação de possíveis alterações e inconsistências na documentação ou nas peças gráficas originais.

Parágrafo único. O disposto no caput, se aplica inclusive para a desobediência dos parâmetros urbanísticos determinados pela legislação vigente, bem como, quaisquer inobservâncias legais, no qual os responsáveis poderão ser penalizados.

Art. 12. Constatada divergência entre qualquer parâmetro construtivo determinado pelas leis urbanísticas e ambientais em vigência e aqueles definidos no projeto apresentado, serão aplicadas as seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis:

- I. Embargo imediato da obra com intimação para que se providencie, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a adequação do imóvel de acordo com as leis urbanísticas e ambientais vigentes;

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

- II. Cancelamento do alvará emitido, caso não haja a regularização da edificação no prazo mencionado no inciso I deste artigo;
- III. Demolição por via administrativa ou judicial, nos termos definidos no § 6º deste artigo, inclusive quando a obra estiver concluída irregularmente.

§ 1º Os profissionais autor do projeto e/ou responsável técnico da obra se sujeitarão às penalidades cabíveis tanto no Código de Obras de Município quanto na legislação penal, em caso de informações falsas ou que não respeitem a legislação urbanística.

§ 2º No caso previsto no inciso I deste artigo, o autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra poderão liberar suas respectivas inscrições municipais assim que regularizarem a pendência apontada pelo Poder Público.

§ 3º Havendo reincidência na suspensão do profissional, ser-lhe-á vedado formular outro requerimento para aprovação de projetos da construção civil pelo prazo de 12 (doze) meses.

§ 4º As penalidades previstas neste Decreto serão aplicadas ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico, solidariamente, independentemente das demais penalidades existentes na legislação municipal em vigor, conforme competências estabelecidas no art. 7º.

§ 5º O prazo estabelecido no inciso I deste artigo compreende a protocolização de novo projeto, realização de análise pelo setor competente, pagamento de taxas e adequação física da edificação.

§ 6º Na impossibilidade de adequação do imóvel no prazo estabelecido no inciso I deste artigo, o proprietário ou seu representante legal em relação à obra no imóvel deverá ser intimado para proceder à demolição da parte irregular em até 60 (sessenta) dias a contar da data da intimação.



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

§ 7º O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU serão notificados quanto à infração cometida pelo profissional para que adotem as medidas administrativas cabíveis no âmbito dos respectivos Conselhos.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. O andamento regular da obra será objeto de fiscalização, constituindo óbice à emissão do "habite-se" a constatação de desconformidades entre o projeto apresentado e o projeto executado, bem como, a inobservância da legislação aplicável, o que acarretará na adoção de medidas administrativas e judiciais contra o proprietário e responsável técnico da obra.

Art. 14. Terminada a construção, a edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada, após a concessão do "habite-se", o qual deverá ser solicitado pelo proprietário ou profissional técnico e concedido pelo setor competente da Prefeitura, após as seguintes verificações:

- I. A construção deverá estar em condições mínimas de habitabilidade ou utilização, segurança e higiene;
- II. A construção deverá estar em conformidade com o projeto aprovado;
- III. Terem sido construídas as calçadas e muros, de acordo com os padrões estabelecidos no Código de Posturas Municipais e legislações pertinentes.

Art. 15. Os imóveis que tiverem construções autorizadas por meio do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE somente poderão ser desmembrados ou unificados após a emissão do habite-se total obra, ou cancelamento do referido alvará.



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

Art. 16. Os imóveis que tiverem projetos autorizados por meio do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 - ARE somente poderão ser beneficiados por quaisquer leis de legalização, regularização ou anistia após a obtenção do habite-se referente ao projeto licenciado por este meio.

Art. 17. Fica revogado o Decreto nº 14.715, de 27 de abril de 2020.

Art. 18. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taubaté, 09 de agosto de 2024, 385º da fundação do Povoado e 379º da elevação de Taubaté à categoria de Vila.

JOSÉ ANTONIO SAUD JUNIOR

PREFEITO MUNICIPAL

LÚCIO FÁBIO ARAÚJO

SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO URBANO

Publicado na Secretaria de Governo e Relações Institucionais, 09 de agosto de 2024.

CARLOS EDUARDO REIS DE OLIVEIRA

Secretário de Governo e Relações Institucionais

ELAINE APARECIDA DE OLIVEIRA MOREIRA

Diretora do Departamento Assuntos Legislativos

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Município de Taubaté - SP

<https://taubate.sp.gov.br/> | Av. Tiradentes, 520 – Centro | Tel.: (12) 3625-5000

IMPrensa Oficial

Secretaria de Governo e Relações Institucionais - SEGOV



Prefeitura Municipal de Taubaté *Estado de São Paulo*

ANEXO I DO DECRETO Nº 15.895/2024

FORMULÁRIO DE ADESAO – ALVARÁ RÁPIDO ELETRÔNICO 2.0 – ARE

Ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Taubaté,

Venho requerer, através deste REQUERER a aprovação do projeto no sistema “Alvará Rápido Eletrônico 2.0 – ARE” nos termos do Decreto Municipal nº ____/2024.

DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome: _____
RG: _____ CPF/CNPJ: _____
E-mail: _____ Telefone: () _____
Residente à Rua/Av. _____ Nº: _____
Bairro: _____ Cidade: _____

DADOS DO AUTOR DO PROJETO:

Nome do Autor do Projeto: _____
CREA/CAU: _____ Telefone: () _____
E-mail: _____
Residente à Rua/Av. _____ Nº: _____
Bairro: _____ Cidade: _____

DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome do Responsável Técnico: _____
CREA/CAU: _____
E-mail: _____
Residente à Rua/Av. _____ Nº: _____ Bairro: _____
Bairro: _____ Cidade: _____

DADOS DA OBRA:

Endereço: _____
Nº/Complemento/Lote/Quadra: _____
Tipo de Construção: () Residencial Unifamiliar () Não residencial até 750m²

Taubaté, ____ de ____ de ____.

Nestes termos pedimos deferimento.

Assinatura do Autor do Projeto

Assinatura do Responsável Técnico da Obra

Assinatura do Proprietário

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000



Prefeitura Municipal de Taubaté Estado de São Paulo

ANEXO II DO DECRETO Nº 15.895/2024

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Alvará Rápido Eletrônico 2.0 – ARE

Nós, proprietário(s) e profissionais técnicos (autor do projeto e responsável técnico da execução da obra), já qualificados através do Formulário de Adesão, **DECLARAMOS**, para os devidos fins de direito inclusive nas esferas civil e penal, que:

- I. Estamos cientes e reconhecemos que o projeto ora apresentado e que a execução da respectiva obra obedece a todas as legislações urbanísticas vigentes, em especial, o disposto nos art. 2º a 6º do Decreto nº _____ que instituiu o sistema “Alvará Rápido Eletrônico 2.0 – ARE”;
- II. Estamos cientes de que o não atendimento das legislações aplicáveis é passível de aplicação das sanções e penalidades, conforme Capítulo III – Das Responsabilidades e Penalidades, em especial, o disposto no art. 11 do Decreto nº _____ que instituiu o sistema “Alvará Rápido Eletrônico 2.0 – ARE”, dentro de cada competência conforme estabelecido pelo art. 7º do referido decreto;
- III. Estamos cientes de que os projetos autorizados através do Alvará Rápido Eletrônico 2.0 – ARE somente poderão ser beneficiados por quaisquer leis de legalização, regularização ou anistia após a obtenção do habite-se referente ao projeto licenciado por este meio
- IV. Garantimos que o imóvel se encontra apto e atende na íntegra ao art. 3º e ao art. 4º do presente decreto;
- V. As informações constantes no presente processo são verdadeiras e autênticas e ficamos cientes através desse documento que a falsidade dessa declaração, bem como, das peças gráficas apresentadas, configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, e passível de apuração na forma da Lei, bem como, denúncia ao órgão de classe profissional, inclusive com relação as dimensões da edificação e do lote, a idade da construção e seu estado de conservação.

Taubaté, dede

(Nome completo Proprietário)

Nome/CPF:

Autor do Projeto

Nome Completo

Título (Arq. Ou Eng.)

Nº de Registro CREA/CAU

Responsável Técnico da Obra

Nome Completo

Título (Arq. Ou Eng.)

Nº de Registro CREA/CAU

AVENIDA TIRADENTES, 520 – CEP 12.030-180 – TELEFONE PABX (0XX12) 3625.5000