



<b>PROCESSO</b>	-
<b>INTERESSADO</b>	CEP-CAU/SP
<b>ASSUNTO</b>	Contribuições para a Nota Técnica nº 002/2022 - Orientações para formalização dos procedimentos de licenciamento urbanístico - edílio nos processos de aprovação, anterior e posterior à construção, relacionados aos serviços de Arquitetura e Urbanismo

**DELIBERAÇÃO Nº 40/2023 – CPC-CAU/SP**

A COMISSÃO DE PATRIMÔNIO CULTURAL – CPC - CAU/SP, reunida ordinariamente, de forma híbrida, nos termos do Despacho PRES-CAUSP nº 001/2021, no uso das competências que lhe conferem os artigos 84 e 102-A do Regimento Interno do CAU/SP, após análise do assunto em epígrafe, e

Considerando a finalidade da CPC-CAU/SP em zelar pela preservação do patrimônio cultural e apreciar matérias de caráter legislativo, normativo ou contencioso em tramitação nos órgãos dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário relacionadas à preservação do Patrimônio Cultural, conforme inciso VII do Art. 102-A do Regimento Interno do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP;

Considerando a Deliberação nº 294/2022-CEP-CAU/SP de 07 de novembro de 2022 – Análise e aprovação da nota técnica: Orientações para formalização dos procedimentos de licenciamento urbanístico—edílio nos processos de aprovação, anterior e posterior à construção, relacionados aos serviços de Arquitetura e Urbanismo.

Considerando que todas as deliberações de comissão devem ser encaminhadas à Presidência do CAU/SP para verificação e encaminhamentos, conforme Regimento Interno do CAU/SP.

**DELIBERA POR:**

1 – Aprovar a Nota Técnica nº 002/2022 - Orientações para formalização dos procedimentos de licenciamento urbanístico - edílio nos processos de aprovação, anterior e posterior à construção, relacionados aos serviços de Arquitetura e Urbanismo com inserção do trecho em destaque no item 3, conforme o anexo desta deliberação;

2 – Encaminhar esta deliberação à Presidência do CAU/SP para apreciação e providências cabíveis.

Com **9 votos favoráveis** dos conselheiros: Vanessa Gayego Bello Figueiredo, Flavia Taliberti Peretto, Bruna Beatriz Nascimento Fregonezi, Cassia Regina Carvalho de Magaldi, Carolina Ribeiro Simon, José Marcelo Guedes, Maria Alice Gaiotto, Maira de Camargo Barros e Tatiana de Souza Gaspar.

São Paulo-SP, 17 de janeiro de 2023.

Considerando o estabelecido no Regimento Interno do CAU/SP, art. 112, § 5º e inciso IV (Incluído pela Deliberação Plenária DPOSP nº 0404-07/2021); atesto a veracidade e a autenticidade das informações prestadas.

**André Ferreira de Magalhães**  
Assistente Administrativo do CAU/SP



**ANEXO – NOTA TÉCNICA 002/2022 COM CONTRIBUIÇÕES**

**NOTA TÉCNICA Nº 002/2022**

**Orientações para formalização dos  
procedimentos de licenciamento urbanístico-  
edilício nos processos de aprovação, anterior e  
posterior à construção, relacionados aos  
serviços de Arquitetura e Urbanismo**

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
DE SÃO PAULO – CAU/SP**

**1. INTRODUÇÃO**

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo é uma Autarquia Pública Federal que, conforme a Lei nº 12.378/2010, tem como função orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo, zelar pela fiel observância dos princípios da ética e disciplina profissional, bem como pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício da arquitetura e urbanismo.

Esta Autarquia Pública Federal, em defesa do interesse público, da sociedade, em cumprimento de sua missão institucional, guarda especial interesse pelos procedimentos de licenciamento urbanístico-edilício instaurados, uma vez que ambos refletem questões técnicas e jurídicas diretamente ligadas ao exercício da arquitetura e urbanismo.

Esse interesse se traduz em uma pauta propositiva, de diálogo intenso com o Poder Público e os profissionais. O CAU/SP participa ativamente de debates acerca de ações previstas nos processos de aprovação anteriores e posteriores às obras (regularização), encaminha às autoridades competentes propostas de inovação e aperfeiçoamentos legislativos e organiza discussões políticas e sociais a respeito das questões estratégicas para a arquitetura e urbanismo .

Um dos aspectos importantes pelo qual deve zelar esta Autarquia Pública Federal é assegurar à sociedade a existência de um profissional habilitado desenvolvendo atividades no



âmbito da arquitetura e urbanismo. Isso ocorre na emissão do documento que registra a responsabilidade técnica do profissional e que é parte integrante dos processos de aprovação, anteriores e posteriores às obras, do ponto de vista técnico, legal e social. Este documento é o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT). Ele é instrumento que defende a sociedade da prática ilegal da profissão e é obrigatório sempre que o profissional desenvolve uma atividade técnica.

Ao regulamentar as atividades e atribuições dos profissionais arquitetos e urbanistas, o art. 2º, da Lei nº 12.378/2010, fixou criteriosa gama de atividades em relação à: supervisão, coordenação, gestão e orientação técnica, coleta de dados, estudo, planejamento, projeto e especificação, estudo de viabilidade técnica e ambiental, assistência técnica, assessoria e consultoria, direção de obras e de serviço técnico, vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem, desempenho de cargo e função técnica, treinamento, ensino, pesquisa e extensão universitária, desenvolvimento, análise, experimentação, ensaio, padronização, mensuração e controle de qualidade, elaboração de orçamento, produção e divulgação técnica especializada, execução, fiscalização e condução de obra, instalação e serviço técnico.

Sobremaneira, observa-se que os processos de aprovação anteriores e posteriores às construções envolvendo serviços técnicos-profissionais especializados de Arquitetura e Urbanismo devem ser realizados levando-se em consideração critérios técnicos e de qualidade, pois envolve direito coletivo e social. A discussão sobre a tempestividade do ato de aprovação do projeto e do ato da execução da obra é o objeto desta Nota Técnica, assim como todas as possíveis situações e consequências decorrentes da vinculação de uma à outra, como se verifica em alguns municípios paulistas.

O reconhecimento da mais alta relevância sobre as atividades desempenhadas pelos profissionais arquitetos e urbanistas está umbilicalmente fixada ao largo horizonte dos aspectos de segurança, do patrimônio histórico e cultural, da mobilidade urbana, do meio ambiente das cidades, da função social da propriedade, do direito à cidade e demais com assento constitucional – o que tudo aponta para a posição do arquiteto e urbanista como um verdadeiro tutor da operacionalidade eficiente desses direitos coletivos.

## **2. Finalidade**

A presente Nota Técnica tem por objetivo esclarecer a posição deste CONSELHO e orientar os profissionais, as prefeituras e a sociedade sobre uma prática recorrente e não incomum de como formalizar os procedimentos de licenciamento urbanístico-edilício, que vinculam a RESPONSABILIDADE TÉCNICA DO PEDIDO DE APROVAÇÃO DE PROJETO à RESPONSABILIDADE TÉCNICA DA OBRA.



## 2.1. Problemas Técnicos/Legais

Problema técnico 1: Exigência conjunta do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) das atividades de projeto e execução no protocolo do pedido de aprovação no início do processo de aprovação.

Problema técnico 2: Exigência dos órgãos de aprovação do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de termos que não correspondem às atividades desempenhadas pelos profissionais e descritas na resolução CAU/BR nº 21/2012.

Problema técnico 3: Órgãos de aprovação exigem Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da atividade de execução de obra no processo de aprovação de edificação já construída, sem processo de aprovação anterior, sendo que o arquiteto contratado para a documentação desta aprovação, após a construção, não teve relação com a execução da obra.

## 3. Desenvolvimento

O Registro de Responsabilidade Técnica é um documento autodeclaratório, emitido pelo profissional habilitado, por meio do Sistema de Informação e Comunicação do CAU (SICCAU), para comprovar o desenvolvimento de uma atividade técnica.

As atividades técnicas estão dispostas na Resolução 21 do CAU/BR, com base nas atribuições e nos campos de atuação profissional, segundo a Lei 12.378/2010. Cada atividade técnica tem um conjunto de responsabilidades assumidas pelo profissional. Para além da responsabilidade técnica, o arquiteto urbanista se responsabiliza eticamente por essa comprovação. Portanto é fundamental conhecer o conjunto de responsabilidades que estão relacionadas às atividades técnicas, e entender as diferenças e particularidades relacionadas a cada uma delas, tanto por quem analisa este documento, quanto por quem emite.

Os procedimentos de licenciamento se iniciam nos órgãos públicos para o cumprimento da legislação urbanística e edilícia. Para isso é necessário garantir a responsabilidade e a participação de um profissional habilitado no desenvolvimento e acompanhamento desse processo, que se conclui com a emissão de um alvará de projeto.

É importante destacar que há municípios em que a decisão final do órgão municipal que deve emitir esses alvarás e licenças, depende da manifestação especializadas de outras áreas da administração pública (departamentos, conselhos, etc) como, por exemplo, nos temas que envolvem a preservação e restauração de bens arquitetônicos ou áreas urbanas tombadas; na análise de impactos em vegetação ou áreas ambientais protegidas; nos aspectos técnicos que envolvem acessibilidade e segurança, entre outros.

A aprovação de projetos está relacionada à checagem das normas e dos critérios urbanísticos, sanitários, obrigatoriamente anteriores ao início da obra. Dentro dos ritos legais a execução (alvará de execução) ou a licença para construir (alvará de obras) são atividades



posteriores à aprovação do projeto. Finalizada a construção, o proprietário pede o Habite-se, que é emitido após a verificação da conformidade entre projeto aprovado e obra construída. Pelo Habite-se a prefeitura declara que o imóvel foi construído de acordo com as normas municipais e pode ser habitado.

E também há a regularização edilícia, processo em que uma edificação existente tem o processo de aprovação do projeto junto ao órgão público. Nesse caso, o profissional habitualmente emite o Registro de Responsabilidade Técnica para os desenhos e orienta as correções quando necessárias e, elabora a documentação de aprovação tardia, sem ter participado da obra executada.

A vinculação do processo de aprovação do projeto e da execução da obra, de modo prévio, gera um problema para o profissional pois não há as garantias de que este fará o projeto e realizará as obras ou o acompanhamento. A aprovação de projeto e a execução da obra são serviços de naturezas distintas, o que inclusive se verifica com a obrigatoriedade de emissão de RRTs distintas para tais atividades.

Assim, este CONSELHO entende que quando há a vinculação no pedido do ALVARÁ DE PROJETO à apresentação do RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA, há um ato de incoerência quanto ao que a própria Lei do Município determina: as obras são necessariamente sucedidas pelos Alvarás de Projeto. Não é compreensível, portanto, solicitar um Responsável Técnico pela obra se nem a aprovação do projeto existe.

Outro aspecto é que a municipalidade não pode desconsiderar que no processo de decisão de construção, quando se está na fase do planejamento, todos os atores estão definidos. A municipalidade presumir que um munícipe tem definido quem será o projetista e quem será o construtor no ato do pedido de aprovação, não tem fundamento nem legal, nem vínculo com a realidade.

Situação semelhante ocorre quando a MUNICIPALIDADE presume que o arquiteto que entrará com um projeto de aprovação de uma construção existente participou ou foi o responsável técnico por aquela construção. Esta situação impõe ao arquiteto a assunção de uma falta ética gravíssima: executar uma obra sem os devidos cuidados legais, ou seja, a prática da negligência.

**A. Como se dão os serviços de arquitetura para aprovação de projeto, alvará de obra e regularização de edificações.**

**APROVAÇÃO DE PROJETO:** procedimento que a prefeitura analisa se o projeto arquitetônico para construção está em conformidade com a legislação municipal. Tem como objetivo garantir que aspectos de legislação e normatização estejam sendo cumpridos no projeto e que este tenha sido realizado por um profissional legalmente habilitado.

**ALVARÁ DE OBRAS:** procedimento que faz a liberação para a construção. Em muitas prefeituras, esse procedimento é feito simultaneamente à aprovação de projeto. Sua finalidade é permitir o início das obras mediante a apresentação da documentação do imóvel



e de um responsável técnico pela obra.

**REGULARIZAÇÃO DE OBRA JÁ EXECUTADA:** procedimento que tem a finalidade de legalizar uma edificação já construída no terreno. Nesse caso, não houve um autor do projeto e/ou acompanhamento da obra. Deste modo será necessário um profissional legalmente habilitado para realizar o levantamento, medições e ajustes para a edificação existente.

**B. Definição das atividades técnicas de acompanhamento, direção e execução de obra.**

**ACOMPANHAMENTO DE OBRA OU SERVIÇO TÉCNICO** - atividade exercida por profissional ou empresa de arquitetura e urbanismo para verificação da implantação do projeto na obra, visando assegurar que sua execução obedeça fielmente às definições e especificações técnicas nele contidas.

**DIREÇÃO OU CONDUÇÃO DE OBRA OU SERVIÇO TÉCNICO** - atividade técnica de determinar, comandar e essencialmente decidir na consecução de obra ou serviço, definindo uma orientação ou diretriz a ser seguida durante a sua execução por terceiros.

**EXECUÇÃO DE OBRA, SERVIÇO OU INSTALAÇÃO** - atividade em que o profissional, por conta própria ou a serviço de terceiros, realiza trabalho técnico ou científico visando à materialização do que é previsto nos projetos de uma obra, serviço ou instalação.

#### **4. Considerações finais**

Em função dos argumentos acima, apresentamos as seguintes conclusões, com proposições de providências:

**A. Aos órgãos públicos:**

- a. Em relação à exigência de RRT conjunto de aprovação de projeto e alvará de execução, informamos que esse procedimento não resguarda o órgão público e não garante que o profissional acompanhe os dois serviços. Portanto, sugerimos a separação dessa exigência em etapas e em processos distintos.
- b. No processo de regularização de obra sugerimos exigir a emissão de RRT de laudo e/ou levantamento arquitetônico. Motivo: ao regularizar uma edificação, o profissional legalmente habilitado, deverá com fundamentação técnica relatar o que observou e apresentar suas conclusões, apurando eventuais causas de determinado evento (caso ocorra), de forma a verificar a existência de condições de habitabilidade. Assim, é possível apresentar o RRT de levantamento arquitetônico da edificação ou imóvel, e/ou regularizar junto aos órgãos públicos com suas atualizações.

**B. Aos profissionais:**

- a. Arquitetos e urbanistas contratados para elaboração do projeto arquitetônico



não devem se responsabilizar por etapas de projeto e execução conjunta caso não executem, acompanhem ou façam o gerenciamento da obra. Os profissionais devem sempre informar seu contratante sobre a responsabilidade ética de emitir RRT de atividade que não é objeto do contrato. Também deve manter seus contratantes informados sobre o progresso da prestação dos serviços profissionais executados. Existem responsabilidades éticas ao emitir RRT que não é objeto de contrato. Caso isso ocorra, o profissional estará sujeito a sanções ético-disciplinares. Segundo o Código de Ética e Disciplina do CAU/BR:

**3.2. Regras:**

**3.2.1. O arquiteto e urbanista deve assumir serviços profissionais somente quando estiver de posse das habilidades e dos conhecimentos artísticos, técnicos e científicos necessários à satisfação dos compromissos específicos a firmar com o contratante.**

.....

**3.2.4. O arquiteto e urbanista deve discriminar, nas propostas para contratação de seus serviços profissionais, as informações e especificações necessárias sobre sua natureza e extensão, de maneira a informar corretamente os contratantes sobre o objeto do serviço, resguardando-os contra estimativas de honorários inadequadas.**

.....

**3.2.9. O arquiteto e urbanista deve declarar-se impedido de assumir a autoria de trabalho que não tenha realizado, bem como de representar ou ser representado por outrem de modo falso ou enganoso.**

- b. Quando uma municipalidade exigir a assunção da Responsabilidade Técnica da obra por ocasião da abertura de um processo de aprovação de projeto de arquitetura, **o profissional deve informar por escrito encaminhando esta nota técnica para a prefeitura e para seu contratante**, se resguardando no código de ética e disciplina do CAU.



- c. Quando uma municipalidade exigir a assunção da Responsabilidade Técnica por ocasião da abertura de um processo de aprovação de serviço de arquitetura e urbanismo para regularização, o profissional deve emitir RRT de laudo e/ou levantamento arquitetônico.
- d. Quando uma municipalidade exigir a assunção da Responsabilidade Técnica de uma obra já executada POR TERCEIRO por ocasião da solicitação de HABITE-SE, o profissional deve emitir RRT de laudo e/ou levantamento arquitetônico.
- e. Os profissionais devem se atentar às diferenças entre as responsabilidades técnicas conforme resolução CAU/BR nº 21/2012 e também as normativas vigentes.