

Resolução CGSIM sobre classificação de risco no direito urbanístico

Perguntas frequentes

1. O que a Resolução faz?

A Resolução aplica a dispensa de licenciamentos de baixo risco (estabelecida pela Lei de Liberdade Econômica) para a atividade de construir (alvará de construção) e habitar/utilizar uma edificação (Habite-se). Ou seja, a partir do estabelecido na Resolução, o cidadão poderá construir ou habitar uma edificação de maneira regular através de um simples envio de informações através de um portal unificado.

2. O que é um ato público de liberação de direito urbanístico?

A definição jurídica de “ato público de liberação” está prevista no § 6º do art. 1º da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), sendo o referido ato uma condição para o exercício regular de uma atividade econômica. Para os fins da Resolução do CGSIM, os atos públicos de liberação contemplados são o autorizativo de obra (popularmente conhecido como “alvará de construção”) e a habilitação urbanística (também chamada de “habite-se”).

3. Qual a diferença entre baixo risco “A” e baixo risco “B”?

A nomenclatura baixo risco “A” e baixo risco “B” foi, inicialmente, fixada pela Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, que define a aquela como “risco leve, irrelevante ou inexistente” e esta como “risco moderado”. De modo a facilitar a compreensão geral, posteriormente, esta norma foi alterada pela Resolução CGSIM nº 57, de 21 de maio de 2020, para incorporar a nomenclatura adotada pelo Decreto nº 10.178, de 18 de dezembro de 2019. Assim, conforme este último regulamento, temos que o baixo risco “A” equivale ao baixo risco; o baixo risco “B” equivale ao médio risco; e o alto risco permanece com nomenclatura padronizada em todos. Como ambas são classificações de baixo risco, a diferença versa mais sobre procedimentalização. Os efeitos finais para o cidadão são os mesmos caso seu caso seja Baixo Risco A ou Baixo Risco B.

4. Como e quais são os critérios utilizados para definir quais as hipóteses de baixo risco para atividades urbanísticas?

Todos os níveis de risco compreendem uma “faixa material” que determina o seu conteúdo. Em outras palavras, significa que determinados tipos de estrutura que estiverem em determinadas condições poderão ser classificados de maneira mais ou menos restrita. Por exemplo, para o ato autorizativo de obra, as hipóteses de baixo risco “A” compreendem apenas a estruturas dos tipos ALFA e BETA, ao passo que as de baixo risco “B” englobam, também, as estruturas de tipo GAMA e DELTA – com seus parâmetros definidos no Anexo VI. Por outro lado, para o ato de habilitação urbanística, as hipóteses de baixo risco “A” ficam limitadas ao que dispõe o art. 17 da Resolução CGSIM.

5. Como a dispensa de ato público de liberação afeta a fiscalização por parte do Poder Público?

O poder de polícia exercido pela Administração Pública não fica, em qualquer hipótese, limitado e nem prejudicado; os agentes públicos podem, inclusive, no exercício regular de fiscalização, autuarem qualquer particular que esteja exercendo atividade violando os critérios legais e regulamentares a que estiverem vinculados.

6. Como é o procedimento relativo ao alto risco?

Os procedimentos de alto risco se submetem ao processo administrativo tradicional, apenas incidindo sobre eles a necessidade de observância dos prazos de aprovação tácita, conforme previsto pela Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019) e pelo Licenciamento 4.0 (Decreto nº 10.178, de 18 de dezembro de 2019).

7. Como funciona o MURIN?

O MURIN (Mercado de Procuradores Digitais de Integração Urbanísticos de Integração Nacional) é um mercado – descentralizado, competitivo e cooperativo – de procuradores digitais de integração (PDI), os quais prestarão serviços aos particulares que desejam obter atos públicos de liberação de direito urbanístico para regularização de suas atividades.

8. O que são PDIs?

A sigla “PDI” se refere ao procurador digital de integração, que é uma figura especificamente prevista para atuar junto ao MURIN. Os PDIs, conforme sua definição, são pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, que ofertem ao público em geral prestação de serviço digital de representação para viabilizar o exercício de atividade de baixo risco “A” ou “B”. A relação que se estabelece entre um PDI e um particular é um mero contrato de prestação de serviços, por meio do qual o PDI atuará como procurador do particular, ou seja, representando seus interesses perante o órgão licenciador para os fins do que é previsto na Resolução do CGSIM.

9. O que os PDIs fazem?

De modo geral, os PDIs são responsáveis por fazer a gestão de dados dos particulares que contratarem seus serviços, devendo encaminhar os requerimentos aos entes federados (que sejam parte ou não da REDESIM), bem como facilitar o exercício das atividades reguladas pela Resolução CGSIM, podendo atuar, inclusive, como representante do particular perante o órgão, entidade ou sistema, público ou privado.

10. Como uma empresa pode se tornar PDI?

Todo PDI do MURIN, para operar como tal, deve ser previamente habilitado pelo Comitê Gestor da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios (CGSIM), uma vez que demonstre as capacidades estipuladas na Resolução, bem como o cumprimento de todos os requisitos legais.

11. Os PDIs são agentes públicos?

Não; e nem as atividades específicas do PDI devem ser confundidas com serviço público. Toda a atuação dos PDIs pressupõe firmamento de contrato de procuração entre

particulares, com obrigações recíprocas, de modo a satisfazer demandas não vinculadas ao interesse coletivo. Isto é, as atividades desenvolvidas pelos PDIs são mera prestação de serviços privados.

12. Como o MURIN afeta a competência dos Municípios?

Antes de qualquer coisa, é preciso saber que a Resolução contempla a grande disparidade entre os Municípios brasileiros, de sorte que, de início, já existe diferença de tratamento entre aqueles entes federados que são parte da REDESIM e aqueles que não o são. Não só isso, a Resolução, em suas disposições finais, também prevê a modulação do seu tempo de vigência com base nos parâmetros demográficos dos Municípios.

Todo o regramento da Resolução CGSIM é por adesão e de aplicação subsidiária. Isso significa dizer que qualquer Município que edite legislação própria de baixo risco de direito urbanístico afasta a aplicação da Resolução – a qual só vigeria sem alterações caso o ente federativo se mantivesse silente até o momento previsto para sua entrada em vigor. Além disso, os Anexos à Resolução são “flexíveis”, de sorte que podem e devem ser complementados pelos Municípios para que façam valer suas normas de risco de interesse local, as quais devem ser respeitadas pelos particulares.

13. Os Municípios podem alterar livremente os Anexos da Resolução CGSIM?

Os Municípios podem, sempre, ampliar, reduzir ou alterar as restrições previstas na Resolução, que são de caráter geral.

14. Meu Município não faz parte da REDESIM. O que muda?

Para os Municípios que não são parte da REDESIM, a Resolução se aplicará subsidiariamente, na ausência de legislação própria de baixo risco, apenas a partir de 1º de setembro de 2021. Mesmo assim, a aplicação subsidiária da Resolução para entes federados que não façam parte da REDESIM fica limitada, de modo que muitas das exigências para baixo risco “A” e “B” não se aplicam.

15. O que é o Relatório Fotográfico? Em qual situação ele se aplica?

O Relatório Fotográfico é um conjunto de imagens da edificação que permite registrar o cumprimento das regras urbanísticas do Município. Ele é exigido apenas durante os registros únicos e automáticos de estruturas do tipo GAMA ou DELTA nas hipóteses de baixo risco “B” de habilitação urbanística.

16. O que é Atestado de Comissionamento? Em qual situação ele se aplica?

O Atestado de Comissionamento é um documento assinado por profissional técnico que atesta a conformidade da edificação às regras de prevenção a incêndio e desastres. Ele é exigido apenas durante os registros únicos e automáticos de estruturas do tipo GAMA ou DELTA nas hipóteses de baixo risco “B” de habilitação urbanística.