

ROTEIRO DE INTEGRAÇÃO TECNOLÓGICA

DIRETORIA DE INTEGRAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

AUTOMAÇÃO ANÁLISE DE VIABILIDADE LOCACIONAL

ÍNDICE

- 01** **APRESENTAÇÃO**
- 02** **SOBRE A AUTOMAÇÃO ANÁLISE DE VIABILIDADE LOCACIONAL**
- 03** **DOCUMENTAÇÃO DE INTEGRAÇÃO POR API**
- 04** **ADESÃO DA ANÁLISE AUTOMÁTICA DE VIABILIDADE - JUCESP**
- 05** **ENVIO DA BASE CADASTRAL IMOBILIÁRIA (IPTU, SQL, INCRA)**
- 06** **CRIAÇÃO DO FLUXOGRAMA DE ANÁLISE AUTOMÁTICA**
- 07** **VALIDAÇÃO DA REGRA DE NEGÓCIO MUNICIPAL**
- 08** **PERGUNTAS FREQUENTES**

1 Apresentação

O que é o Facilita SP?

É o Programa de Liberdade Econômica e Desburocratização de São Paulo, que objetiva transformar o estado no maior polo de liberdade econômica para novos negócios do Brasil, com maior competitividade e atrativos para investimentos, promovendo o crescimento econômico e a criação de oportunidades de trabalho e renda.

A partir da Lei Federal nº 13.874 (Lei de Liberdade Econômica), de 20 de setembro de 2019, da Lei Estadual nº 17.530 (Código de Defesa do Empreendedor), de 11 de abril de 2022, e da Lei Estadual nº 17.761, de 25 de setembro de 2023, e do Decreto Estadual nº 67.979, de 25 de setembro de 2023, que as regulamentam e do Decreto estadual nº 69.119, de 09 de dezembro de 2024, o Estado de São Paulo instituiu procedimentos de licenciamento simplificado para exercício de atividades econômicas e estabeleceu padrões para a classificação de riscos de atividades econômicas em três níveis: baixo, médio e alto.

Além disso, o Decreto nº 67.980 institui o Comitê Estadual para Simplificação de Registro e Legalização de Empresas e Negócios do Estado de São Paulo – Comitê Facilita SP que é responsável por deliberar sobre o risco de atividades econômicas, especialmente de baixo risco dispensadas de licenças e alvarás, e tem a missão de executar medidas para a modernização contínua do processo de registro e licenciamento de empreendedores e empresários.

O que é o Facilita SP Municípios?

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado instituiu o projeto “Facilita SP - Municípios” através da Resolução SDE nº 05/24, de 12 de março de 2024, alterada pela Resolução SDE nº 08, de 07 de fevereiro de 2025. O projeto Facilita SP Municípios visa promover a liberdade econômica e a desburocratização nos municípios paulistas, a fim de garantir a melhoria do ambiente de negócios e o aumento da competitividade local.

O projeto oferece suporte técnico e consultoria especializada aos municípios ao longo de toda a jornada de adequação regulatória, integração tecnológica e modernização processual.

JORNADA DOS MUNICÍPIOS NO FACILITA SP:

Você está nesta etapa

DECRETO DE ADESÃO



Mínimo de 2 (dois) requisitos

2 Sobre a automação análise de viabilidade locacional

A automação da análise de viabilidade locacional pode ser feita de duas formas pelo município.

A

No **primeiro cenário**, a automação ocorre por meio da integração de sistemas via API disponibilizada pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, semelhante aos serviços da Receita Federal. Para isso, a prefeitura precisa ter uma solução própria ou privada que se integre aos serviços estaduais, permitindo respostas automáticas e sem análise humana.

B

No **segundo cenário**, a automação é realizada através de um sistema fornecido gratuitamente pela Junta Comercial do Estado de São Paulo. Neste caso, técnicos da JUCESP e consultores da PRODESP prestarão suporte aos municípios, analisando a legislação sobre uso e ocupação do solo e oferecendo capacitação para operar a ferramenta de automação de análise de viabilidade.

3 Documentação de Integração por API

Para municípios que possuem solução própria ou privada



Para os municípios que possuem solução tecnológica própria ou privada, a JUCESP já dispõe de uma documentação de integração por API vigente (Jucesp.- Services - Manual Técnico - Viabilidade - Versão 1.15), para acesso a documentação



Acesse aqui a documentação:

bit.ly/manualapi



O titular e o suplente do convênio com a REDESIM, indicados em contato com a JUCESP, devem solicitar as credenciais de integração à JUCESP pelo e-mail facilitasp@jucesp.sp.gov.br. Após obterem as credenciais, a prefeitura municipal, através de seu fornecedor de solução tecnológica, deve realizar os testes de integração.

O processo de homologação consiste na validação dos cenários de preenchimento do formulário de viabilidade locacional, preenchido pelo solicitante dentro do Portal Integrador Estadual. Esse mesmo preenchimento deverá ser realizado pela área de negócio das prefeituras ou pela solução tecnológica municipal, para teste nos diversos cenários de análise, como consulta prévia de viabilidade para constituição de matriz, abertura de filial, alteração de endereço entre municípios, alteração de endereço no próprio município, alteração de atividade econômica, alteração de tipo de unidade, forma de atuação, entre outros.



Acesse aqui o roteiro de utilização do ambiente de homologação:

bit.ly/facilitahomologacao



Em caso de dúvidas, entre em contato com o e-mail abaixo:
facilitasp@jucesp.sp.gov.br



Ao identificar dúvidas ou inconsistências na integração da API, seja no ambiente de homologação ou produção do Portal Integrador Estadual, a prefeitura ou solução tecnológica municipal deve usar o SOAPUI para rastrear o consumo dos métodos disponíveis.

Para baixar o aplicativo, acesse: bit.ly/appsoapui

4 Adesão da análise automática de viabilidade - JUCESP

Para utilizar a ferramenta de automação da análise de viabilidade locacional, o município deve enviar eletronicamente toda legislação referente ao uso e ocupação do solo, quando aplicável.

Abaixo segue a relação dos principais instrumentos que devem ser encaminhados para análise, a nomenclatura pode variar conforme o município, o instrumento de análise de zoneamento também poderá estar caracterizado por tipologia, podendo ser lei, decreto, portaria, código, entre outros. Esses documentos devem ser enviados para o e-mail **facilitasp@jucesp.sp.gov.br**.

**Plano
Diretor**

**Lei de Uso
e Ocupação
do Solo**

**Lei de
Zoneamento**



Caso a prefeitura não possua nenhuma legislação que aborde a análise de uso e ocupação do solo, alvará e licença, deverá enviar essa informação de volta para a JUCESP.

Caso o município esteja analisando nova legislação na câmara municipal, não há impedimento para a implantação o sistema de automação com o instrumento legal atualmente em vigor. O sistema de automação da análise de viabilidade é configurado de acordo com a legislação vigente. Se houver alguma alteração na legislação, a equipe da JUCESP fará as adaptações necessárias ou fornecerá ferramentas para que a prefeitura possa realizar as atualizações requeridas.

5 Envio da base cadastral imobiliária (IPTU, SQL, INCRA)

A automação da análise de viabilidade locacional se aplica aos municípios que possuem Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e ou Lei de Zoneamento em vigência. Essa legislação será necessária para auxiliar no cruzamento das informações do endereço (IPTU, setor, quadra e lote (SQL), código cartográfico, Cadastro de Imóvel Rural (INCRA) com a atividade pretendida.

É importante destacar que, à luz do Decreto nº 67.979, de 25 de setembro de 2023, e através da minuta de decreto de adesão ao programa Facilita SP Município, estabelecido pela Resolução nº 5, de 12 de março de 2024, alterada pela Resolução SDE nº 08, de 07 de fevereiro de 2025, a Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE) da Comissão Nacional de Classificação (Concla) será um parâmetro para questões de avaliação de risco, assim como para o cruzamento das regras com o endereço pretendido (zoneamento).

O município que possui legislação relacionada ao uso e ocupação do solo deverá encaminhar a relação dos imóveis cadastrados na base municipal mobiliária, identificando o zoneamento, **tipo de logradouro (rua, avenida, praça), logradouro, número do imóvel, bairro, CEP e complemento de endereço (quando houver), além do número do IPTU, SQL ou INCRA vinculado ao imóvel.** Opcionalmente, também poderá encaminhar informações sobre as **áreas do imóvel, estabelecimento ou terreno**, caso seja necessário cruzar os tamanhos das áreas para fins de zoneamento.



Disponibilizamos um modelo de como essa informação deve ser extraída da base cadastral municipal. Esta atividade pode ser realizada pelo fornecedor do sistema imobiliário que atua no município (quando aplicável).

Acesse o modelo: bit.ly/vremunicipal

6 Criação do fluxograma de análise automática

Com a base cadastral imobiliária encaminhada para análise, a JUCESP e o consultor da PRODESP farão o tratamento das informações, padronizando os dados conforme as necessidades do sistema de integração de viabilidade e enviando-os para a Receita Federal do Brasil.

Uma vez identificadas as características urbanísticas de cada município, a JUCESP e a PRODESP entrarão em contato com os técnicos municipais responsáveis pela análise de uso e ocupação do solo, geralmente sediados nas secretarias de urbanismo, planejamento urbano, engenharia, obras e desenvolvimento econômico, para propor a criação do fluxograma que será aplicado na ferramenta de automação da análise de viabilidade. Esse fluxograma cruzará o endereço com as características do imóvel, atividades e forma de atuação das atividades.

O fluxograma considerará as consultas de viabilidade locacional preenchidas para endereços com imóveis sem regularização cadastral (número de IPTU ou SQL - setor, quadra e lote), imóveis situados em áreas rurais (informação do número do INCRA) e imóveis situados em áreas urbanas. Além disso, levará em conta o tipo de imóvel, que pode ser caracterizado como **residencial** para fins de ponto de recebimento de correspondência ou domicílio tributário, ou **comercial**. No caso de imóveis comerciais, serão coletadas informações sobre a área construída (Área do Imóvel em m²), área destinada ao exercício da atividade (Área do Estabelecimento em m²) e área não construída (Área de Terreno em m²).

A ferramenta de automação de análise de viabilidade locacional é capaz de realizar diversos cruzamentos de dados, tanto dos dados preenchidos pelo solicitante como dos dados vinculados pelo município no processo de análise. Ela pode validar se a empresa terá estabelecimento, área do estabelecimento, área do imóvel, área de terreno, atividades CNAE, atividades auxiliares, enquadramento da empresa, forma de atuação das atividades, tipo de unidade, órgãos de registro, natureza jurídica, tipo de inscrição do imóvel, zoneamento e cruzamento de CNAE por zoneamento.



Para visualizar o modelo de criação do fluxograma, acesse:

bit.ly/facilitafluxograma

7 Validação da regra de negócio municipal

Validado o fluxograma pela prefeitura e padronizada a base de dados municipais para fins de análise de zoneamento, a JUCESP realizará a capacitação técnica com os agentes municipais responsáveis pela análise de viabilidade, exemplificando diversos cenários possíveis a serem preenchidos pelos empresários e contadores dentro do Portal Integrador Estadual.

Será realizada a validação da conformidade das regras de zoneamento e condicionantes para aprovação ou recusa do pedido. Além disso, será testado o fluxo de reconsideração de análise, uma funcionalidade disponível no fluxo de automação. Isso se aplica a imóveis localizados em áreas especiais dentro do território municipal ou, eventualmente, a imóveis com características específicas não contempladas pela regra de zoneamento vigente. Exemplos incluem imóveis com direitos de uso adquiridos (uso adquirido), casos de usucapião, imóveis tombados, comércios com valor histórico, entre outros casos similares.

A capacitação será **realizada de forma virtual, em um único período** (manhã ou tarde), utilizando o ambiente de homologação do Portal Integrador Estadual e a ferramenta de automação da análise de viabilidade.



Após aplicação da capacitação a prefeitura poderá seguir validando as regras, utilizando roteiro disponibilizado com as orientações.

Para acessar o modelo de roteiro, acesse:

<https://bit.ly/facilitarroteiro>

8 Perguntas Frequentes

1. O município poderá automatizar apenas parte do cenário de viabilidade locacional?

Caso o município não automatize todos os cenários de preenchimento de viabilidade locacional dentro do Portal Integrador Estadual, não será validado o atendimento do requisito para a classificação do selo "Bronze" dentro do programa "Facilita SP Municípios".

2. O que caracteriza um município com automação da análise de viabilidade locacional?

Para ser caracterizado como um município que automatizou a análise da viabilidade locacional, é necessário que o município atenda a todos os pedidos de viabilidade locacional de forma automática, imediata e instantânea, sem intervenção humana, com um tempo de resposta igual ou inferior a 3 (três) minutos dentro do Portal Integrador Estadual.

3. Como gestor municipal, como posso acompanhar o tempo de análise de viabilidade locacional do meu município?

O gestor municipal, técnicos e cidadãos poderão consultar de forma pública o tempo médio de análise de viabilidade locacional de seu município acessando o "Mapa de Empresa", plataforma nacional disponibilizada pelo Governo Federal e que utiliza os dados fornecidos pelo Portal Integrador Estadual. Para acessar o painel de informações, visite o link: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/mapa-de-empresas/painel-mapa-de-empresas>.

4. Existe algum custo ou repasse que o município precise realizar para a utilização da ferramenta de automação fornecida pela JUCESP?

O sistema de automação da análise de viabilidade locacional fornecido pela JUCESP e a consultoria prestada pela PRODESP não possuem nenhum custo ou repasse para os municípios.

FACILITASP

www.facilitasp.sp.gov.br



facilitasp@sde.sp.gov.br



*Junta Comercial do
Estado de São Paulo*

www.institucional.jucesp.sp.gov.br



facilitasp@jucesp.sp.gov.br

Secretaria de
Desenvolvimento Econômico



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO SÃO TODOS

www.desenvolvimentoeconomico.sp.gov.br



/desenvolvimentosp