



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

GIUSEPPE CASTRO PECORELLI

**GESTÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS EM
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: DA AQUISIÇÃO DO
TERRENO À OBTENÇÃO DO HABITE-SE EM JOÃO
PESSOA -PB**

JOÃO PESSOA-PB

2025

GIUSEPPE CASTRO PECORELLI

**GESTÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS EM INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS: DA AQUISIÇÃO DO TERRENO À OBTENÇÃO DO HABITE-
SE EM JOÃO PESSOA -PB**

**Trabalho de conclusão de curso
apresentado à Coordenação do Curso de
Graduação em Engenharia Civil da Universidade
Federal da Paraíba – Campus I - como parte dos
requisitos para a obtenção do título de Bacharel
em Engenharia Civil.**

**Orientador: Prof. Dr. Claudino Lins Nóbrega
Junior.**

João Pessoa - PB

2025

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

P369g Pecorelli, Giuseppe Castro.

GESTÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS EM INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS: DA AQUISIÇÃO DO TERRENO À OBTENÇÃO DO
HABITE-SE EM JOÃO PESSOA -PB / Giuseppe Castro
Pecorelli. - João Pessoa, 2025.

87 f.

Orientação: Claudino Lins Nóbrega Junior.
TCC (Graduação) - UFPB/CT.

1. Registro de Incorporação. 2. Construção Civil. 3.
Metodologia OKR. 4. Cronograma Físico-Financeiro. 5.
Processo Legal. 6. Licenciamento Ambiental. 7. João
Pessoa. I. Junior, Claudino Lins Nóbrega. II. Título.

UFPB/CT/BSCT

CDU 624(043.2)

FOLHA DE APROVAÇÃO

GIUSEPPE CASTRO PECORELLI

**GESTÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS EM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS:
DA AQUISIÇÃO DO TERRENO À OBTENÇÃO DO HABITE-SE EM JOÃO PESSOA -
PB**

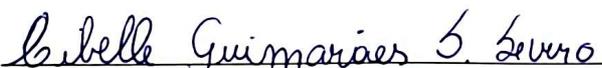
Trabalho de Conclusão de Curso em 30/04/25, perante a seguinte Comissão

Julgadora:



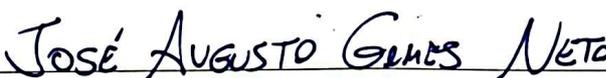
Claudino Lins Nóbrega Junior
Departamento de Engenharia Civil e Ambiental do
CT/UFPB

APROVADO



Cibelle Guimarães Silva Severo
Departamento de Engenharia Civil e Ambiental do
CT/UFPB

APROVADO



José Augusto Gomes Neto
Departamento de Engenharia Civil e Ambiental do
CT/UFPB

APROVADO

João Pessoa - PB

2025

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, pela força e pela oportunidade de trilhar esse caminho com coragem e saúde.

À minha família, especialmente ao meu pai, Giuseppe, minha mãe, Micheline, meu irmão, Domingos, meus primos, em especial minhas primas Nicolle, Domennica e meu primo Ryan, e minhas avós Terezinha e Maria Helena, que estiveram ao meu lado, oferecendo amor, apoio e inspiração nos momentos mais desafiadores.

À Marina, que foi a pessoa mais importante durante todos os anos do curso. Sua presença constante, carinho e incentivo foram fundamentais para que eu chegasse até aqui. Nada disso seria possível ou teria o mesmo significado sem você.

Ao professor Claudino Lins, meu orientador, que acreditou na proposta deste trabalho desde o início e me guiou com confiança, atenção e conhecimento durante a jornada.

Aos chefes sob quem tive a honra de trabalhar — Thiago Loureiro, Vitor Ribeiro e Tiago Fernandes — por me ensinarem, e continuarem ensinando, o valor de empreender com coragem, de acreditar nos próprios objetivos e de trabalhar com garra, mesmo antes ou depois do expediente. Seus exemplos moldaram minha visão de futuro.

Aos meus colegas e amigos de curso, com quem compartilhei dúvidas, aprendizados e muitos desafios. O apoio de vocês foi essencial, e sei que ainda levarei anos para retribuir tudo que recebi dessa troca.

Rendo também minha homenagem ao engenheiro Hércio Palhano e ao mestre de obras João Carlos, que me apresentaram a prática da engenharia e suas minúcias, como bem dizíamos: *“do chassi de grilo à amarração de navios.”* Com eles, aprendi que a experiência de campo é tão valiosa quanto qualquer teoria, e que a sabedoria prática carrega um valor que ultrapassa o ouro.

A todos vocês, **minha mais sincera gratidão.**

MENSAGEM

*Do not go gentle into that good night,
Old age should burn and rave at close of day;
Rage, rage against the dying of the light.*

*Though wise men at their end know dark is right,
Because their words had forked no lightning they
Do not go gentle into that good night.*

*Good men, the last wave by, crying how bright
Their frail deeds might have danced in a green bay,
Rage, rage against the dying of the light.*

*Wild men who caught and sang the sun in flight,
And learn, too late, they grieved it on its way,
Do not go gentle into that good night.*

*Grave men, near death, who see with blinding sight
Blind eyes could blaze like meteors and be gay,
Rage, rage against the dying of the light.*

*And you, my father, there on the sad height,
Curse, bless, me now with your fierce tears, I pray.
Do not go gentle into that good night.
Rage, rage against the dying of the light.*

-Dylan Thomas

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo detalhar todo o processo legal necessário para uma construtora obter as licenças, autorizações e documentos exigidos, desde a aquisição de um terreno até a obtenção do Habite-se, no município de João Pessoa - PB. O estudo aborda as etapas essenciais, incluindo a análise da legislação municipal, estadual e federal aplicável, o levantamento de custos envolvidos, a aplicação da metodologia OKR (*Objectives and Key Results*) para estruturar metas e resultados em cada etapa do processo, e a elaboração de um cronograma físico-financeiro que reflita o fluxo de ações e investimentos necessários, para um empreendimento hipotético similar aos praticados por empresas que estão adentrando ao mercado. Além disso, o trabalho busca fornecer um guia prático para gestores da construção civil, detalhando os principais desafios e boas práticas para otimizar o cumprimento das exigências legais e regulatórias. O estudo utiliza a realidade do município de João Pessoa como base para aplicar os conceitos de gestão e planejamento estratégico, assegurando a viabilidade do empreendimento dentro de prazos e orçamentos pré-definidos.

Palavras-chave: Registro de Incorporação, Construção Civil, Metodologia OKR, Cronograma Físico-Financeiro, Processo Legal, Licenciamento Ambiental, João Pessoa.

ABSTRACT

This study aims to detail the entire legal process required for a construction company to obtain the necessary licenses, authorizations, and documentation—from land acquisition to the issuance of the occupancy permit (“Habite-se”)—within the municipality of João Pessoa, Paraíba, Brazil. It covers key stages such as the analysis of municipal, state, and federal legislation, estimation of associated costs, the application of the OKR (Objectives and Key Results) methodology to structure goals and outcomes throughout the process, and the development of a physical-financial schedule that reflects the flow of actions and required investments for a hypothetical project similar to those typically undertaken by new market entrants. Furthermore, the study seeks to provide a practical guide for construction management professionals by outlining the main challenges and best practices for meeting legal and regulatory requirements efficiently. João Pessoa’s context is used as a case study for applying strategic management and planning concepts, ensuring project feasibility within predetermined timelines and budgets.

Keywords: Real Estate Registration, Civil Construction, OKR Methodology, Physical-Financial Schedule, Legal Process, Environmental Licensing, João Pessoa.

LISTA DE ABREVIACOES

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
AVCB	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
EMLUR	Autarquia Especial Municipal de Limpeza Urbana de João Pessoa
IPHAN	Instituto do Patrimnio Histórico e Artístico Nacional
IPHAEP	Instituto do Patrimnio Histórico e Artístico do Estado da Paraiba
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
NBR	Norma Brasileira Regulamentadora
OKR	<i>Objectives and Key Results</i> (Objetivos e Resultados-Chave)
PB	Paraiba
PMJP	Prefeitura Municipal de João Pessoa
PGR	Plano de Gerenciamento de Resíduos
R.I.	Registro de Incorporação
RG	Registro Geral
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SUDEMA	Superintndncia de Administração do Meio Ambiente
TCR	Taxa de Coleta de Resíduos
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Valores para cálculo do alvará de construção, com base na área.	46
Tabela 2- Itens adicionais que podem ser inclusos no cálculo do alvará de construção.....	46
Tabela 3- Estruturação do cronograma físico financeiro.....	58

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Distribuição temporal das atividades em escala logarítmica.	59
Gráfico 2 - Visualização dos custos associados por período.....	60

LISTA DE EQUAÇÕES

Equação 01 – Fórmula para cálculo da outorga onerosa.....	47
---	----

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	15
1.1.	Problemática	15
1.2	Justificativa	17
1.3	Objetivos	18
1.3.1	Objetivo Geral	18
1.3.2	Objetivos Específicos	18
2	REFERENCIAL TEÓRICO	19
2.2	Urbanismo e planejamento urbano	19
2.2	Direito registral imobiliário	20
2.3	Licenciamento ambiental e urbano	21
2.4	Gestão de projetos e planejamento estratégico	21
2.4.1	A metodologia OKR	21
2.4.2	Utilização de cronogramas físicos-financeiros na construção civil.....	22
3	METODOLOGIA	23
3.2	Metodologia OKR aplicada à gestão de processos legais na construção civil	23
3.1.1	Objetivos (<i>Objectives</i>) na metodologia OKR	23
3.1.2	Resultados-Chave (<i>Key Results</i>) na metodologia OKR.....	23
3.1.3	Ciclo de Execução	24
3.1.4	Benefícios da Metodologia OKR.....	24
3.1.5	Aplicação prática do Modelo OKR no estudo de Caso	25
3.2	Cronograma físico-financeiro em projetos de construção civil	26
3.2.1.	Etapas da elaboração de um Cronograma Físico-Financeiro	26
3.2.1.1.	Levantamento das atividades	26
3.2.1.2.	Sequenciamento das atividades	27
3.2.1.3.	Estimativa de duração	27

3.2.1.4	Distribuição dos custos	27
3.3	Estruturação do cronograma físico-financeiro para o caso.....	27
3.4	Metodologia Empírica.....	29
3.5	Uso de Inteligência Artificial como Ferramenta de Apoio.....	29
4	ETAPAS DO PROCESSO LEGAL E DOCUMENTAL	30
4.1.	Compra do terreno	30
4.1.1.	Verificação de Regularidade Fundiária.....	30
4.1.2.	Documentação necessária para a compra e venda de imóveis	30
4.1.2.1	Vendedor ou Comprador Solteiro:.....	31
4.1.2.2	Vendedor ou Comprador Casado:.....	32
4.1.2.3	Vendedor ou Comprador Divorciado:.....	32
4.1.2.4	Vendedor ou Comprador Viúvo(a):.....	32
4.1.2.5	Pessoa Jurídica:.....	32
4.2.	Demolição	33
4.2.1	Solicitação do alvará de demolição à PMJP através do portal APROVA....	33
4.2.2	Remoção de árvores do terreno adquirido	35
4.3.	Processo de remembramento ou desmembramento de lotes	35
4.3.1	Competência municipal: tramitação digital via Portal Aprova.....	36
4.3.2	Competência notarial: registro da modificação no Cartório de Registro de Imóveis	38
4.4.	Documentações necessárias obtenção do alvará de construção.	39
4.4.1	Considerações gerais acerca da obtenção do alvará de construção	39
4.4.2	Solicitação dos certificados de viabilidade técnica às concessionárias	39
4.4.3	Solicitação de pré-análise através do portal APROVA.....	40
4.4.4	Solicitação da certidão de uso e ocupação do solo através do portal APROVA.	42
4.4.5	Solicitação de licença prévia ambiental através do portal APROVA.	43

4.4.6 Análise do projeto de incêndio pelo Corpo de Bombeiros.	44
4.5 Solicitação de alvará de construção através do portal APROVA.....	45
4.5.1 Cálculo das taxas do alvará de construção	46
4.5.2 Taxas de outorga Onerosa	47
4.5.3 Solicitação de licença ambiental de instalação (LI).....	48
4.6 Solicitação do registro de incorporação.....	49
4.6.1 Documentos a serem elaborados para o R.I.....	49
4.6.1.1 Convenção de Condomínio:	50
4.6.1.2 Declaração de Vaga de Garagem:	50
4.6.1.3 Quadros NBR 12.721:2006:	51
4.6.2 Lista das exigências notariais para emissão do R.I.....	51
4.7 Solicitação do Habite-se	52
4.7.1 Documentações que serão necessárias para o Habite-se	53
4.7.1.1 Licenças ambientais e vistoria	53
4.7.1.2 Vistoria final do corpo de bombeiros, testes e emissão do AVCB.....	54
4.7.2 Demais documentações a serem apresentadas, custos e prazos.....	54
5. MODELO OKR APLICADO	55
5.1 Parâmetros considerados na elaboração do OKR.....	55
5.2 Exemplos práticos de OKRs para o projeto:.....	55
5.2.1. Etapa: Compra de 2 imóveis (R\$ 600.000; 600 m ² ; demolição; supressão de árvore; remembramento)	55
5.2.2. Etapa: Obtenção do Alvará de Construção	56
5.2.3. Etapa: Obtenção do Habite-se	56
6. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO	57
6.1 Estruturação do Cronograma.....	58
6.3 Visualização gráfica do desembolso por período	60
6.4 Estudo de Viabilidade do Cronograma.....	61

7 RESULTADOS E DISCUSSÕES	61
7.1 Avaliação do Modelo OKR na Gestão dos Trâmites Legais.....	62
7.2 Conformidade e Eficiência no Atendimento às Exigências Legais.....	63
7.3 Impacto do Cronograma Físico-Financeiro na Viabilidade do Empreendimento	63
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	64
8.1 Conclusões do Estudo	64
8.2 Recomendações para Futuros Estudos	65
8.3 Limitações da Pesquisa.....	66
9. REFERÊNCIAS.....	67
10. ANEXOS.....	70
ANEXO A: REQUERIMENTO E RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA PELA CAGEPA.	71
ANEXO B: MODELO DE REQUERIMENTO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE ENERGISA.....	72
ANEXO C: TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA DEMOLIÇÃO (PESSOA FÍSICA) - PMJP.....	73
ANEXO D: TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA DEMOLIÇÃO (PESSOA JURÍDICA) - PMJP.....	74
ANEXO E: MODELO DE PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DEMOLIÇÃO – PMJP.....	75

1 INTRODUÇÃO

1.1. Problemática

O cenário econômico na capital paraibana vem se mantendo num ritmo de crescimento ímpar, entre 1,5% e 2% entre 2007 e 2022, dentre as demais capitais do nordeste, a cidade conta com uma imagem de refúgio praiano, para os investidores e turistas. A cidade de João Pessoa tem registrado uma média anual de 12 mil unidades habitacionais entregues, abrangendo desde programas sociais até empreendimentos de alto padrão. Esse ritmo de construção tem se mantido por mais de uma década, evidenciando a robustez do setor na capital paraibana. Em 2024, a construção civil foi responsável por gerar 4.864 empregos formais na Paraíba, sendo que João Pessoa concentrou aproximadamente 63% desse total, com 3.067 novas vagas. Esse desempenho colocou a capital entre as dez cidades brasileiras que mais geraram empregos no setor, superando metrópoles como Porto Alegre, Salvador e Recife

João Pessoa lidera o processo de verticalização no Nordeste, com 37,48% da população residindo em apartamentos, conforme dados do Censo Demográfico de 2022 do IBGE. Esse número representa um crescimento de 175% em relação a anos anteriores, indicando uma transformação significativa no perfil urbano da cidade. A Prefeitura de João Pessoa investiu R\$ 1 bilhão em infraestrutura no período pós-pandemia, abrangendo obras de pavimentação, asfaltamento e recuperação de equipamentos públicos. Esses investimentos impulsionaram o setor da construção civil, contribuindo para a geração de empregos e o desenvolvimento econômico da cidade. Desde a criação do novo Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), em 2020, até outubro de 2024, o número de empregos formais na construção civil superava 52 mil profissionais. De forma geral, a construção civil detém 10% dos empregos formais no Estado, com seu crescimento, no entanto, sendo responsável por 20,5% do saldo positivo das vagas de trabalho. Ainda segundo o CAGED, o crescimento no ano de 2024 foi 19,4 % maior, em comparação ao ano de 2023. No entanto, mesmo com números expressivos de crescimento no setor, os processos para obtenção de licenças e alvarás se mantem um problema, que pode chegar a espantar investidores que almejam iniciar seus investimentos no setor: Desembolsos altos antes do início das obras, prazos que podem variar bastante, e limitações que podem ir contra à visão do investidor para sua obra finalizada.

É sempre consistente com tamanha expansão, a chegada de novos profissionais em todas as categorias e etapas do processo construtivo: Do planejamento à execução, dos responsáveis técnicos dos processos construtivos aos administradores, dos serventes aos proprietários. Sendo necessárias, cada vez mais, formas de controle mais eficazes, porém de fácil entendimento e assimilação, pois o público investidor não será sempre composto de especialistas nos campos jurídicos e construtivos. Segundo Dórea Mattos (2019, p. 22):

O planejamento disciplina e unifica o entendimento da equipe, tornando consensual o plano de ataque da obra e melhorando a comunicação. A falta de planejamento e controle gera desentendimentos frequentes, porque o engenheiro tem uma obra na cabeça, o mestre outra e o fiscal ainda outra.

O impacto destrutivo da falta de planejamento, seja construtivo, comercial, da hierarquia interna da empresa, ou de um planejamento excessivamente informal, principalmente na área construtiva, podem inviabilizar a continuidade de obras, chegando a levar construtoras à falência. Ademais, os investidores enfrentam o problema de custos que não agregam valor ao produto final, onerando o processo, em todas as suas etapas, porém tendo um impacto muito mais perceptível durante as fases de planejamento e elaboração de projetos: Os trâmites, prazos, critérios e custos para aprovações dos projetos e obtenção das licenças.

Mesmo para profissionais já implantados na administração da construção civil, podem se encontrar numa situação em que a falta de um documento ou assinatura pode acarretar atrasos nas análises de solicitações, seja na prefeitura, em cartórios ou demais entes que integram o processo legal antes do início da obra. Tais gargalos geram prejuízos, segundo um estudo da Deloitte, renomada firma de contabilidade, em estudo encomendado pela FIESP, a burocracia pode chegar ao custo de R\$ 59,1 bilhões à construção civil, em âmbito nacional, no ano de 2025, 8% do valor total do previsto investimento no setor neste ano.

Entre os pontos principais de gargalo apontados na pesquisa, estão a complexidade tributária, falta de padronização e digitalização de processos junto ao poder público, profusão de regras e demora na tramitação dos processos, em consequência dos atrasos, em geral, têm-se um aumento no preço final que chega a cerca de 7%.

Por conseguinte, diante das questões levantadas, o seguinte trabalho visa demonstrar o processo legal para obtenção de licenças e alvarás na cidade de João Pessoa, Paraíba. Utilizando

métodos que realizem o controle e demonstrem, o mais claramente possível, para onde está sendo direcionado o investimento pré-obra, bem como explicar e elencar todos os documentos necessários em todas as etapas das análises dos órgãos públicos responsáveis por aprovar os diversos âmbitos e estágios da construção civil na capital paraibana.

1.2 Justificativa

A construção civil desempenha um papel estratégico no desenvolvimento socioeconômico brasileiro, contribuindo de forma expressiva para o Produto Interno Bruto (PIB) e sendo uma das principais fontes geradoras de empregos no país. Apesar de sua relevância, o setor enfrenta entraves significativos, sobretudo na fase inicial dos empreendimentos, com destaque para a morosidade e a complexidade dos trâmites legais para a obtenção de licenças e alvarás.

A gestão eficiente de projetos na construção civil é apontada como um fator determinante para o sucesso dos empreendimentos. Kerzner (2006) destaca que um projeto é considerado bem gerenciado quando é entregue dentro do prazo estipulado, respeitando o orçamento previsto e atendendo aos critérios de qualidade estabelecidos. Tal perspectiva reforça a necessidade da adoção de ferramentas de gestão que promovam previsibilidade, controle e transparência em todas as fases do processo construtivo, especialmente no período pré-obra.

A ausência de planejamento detalhado e a predominância de práticas informais ainda são características marcantes em muitos canteiros de obras no Brasil. Bernardes (2003) observa que é comum o engenheiro de obras utilizar um cronograma macro para orientar verbalmente seus encarregados sobre as tarefas a serem executadas em determinados períodos, o que compromete a padronização e a rastreabilidade das decisões técnicas e administrativas.

No campo da administração, as funções clássicas propostas por Fayol (1990) — prever, organizar, comandar, coordenar e controlar — continuam a servir como base teórica sólida para a estruturação de sistemas de gestão. Essas funções tornam-se especialmente relevantes quando aplicadas à dinâmica da construção civil, onde múltiplos agentes interagem de forma simultânea e interdependente.

Nesse contexto, a aplicação de ferramentas modernas como a metodologia OKR (*Objectives and Key Results*) e a elaboração de cronogramas físico-financeiros detalhados representam oportunidades de inovação gerencial. Tais instrumentos não apenas facilitam o acompanhamento do desempenho e a definição de metas claras, mas também tornam o processo mais compreensível a investidores que não possuem formação técnica na área.

Além da análise dos trâmites legais e da proposta de ferramentas de gestão, este trabalho também trata de explicitar o significado e a função de cada documento exigido pelos órgãos públicos nas etapas de licenciamento. A falta de compreensão adequada sobre a documentação requerida é uma das principais causas de atrasos e indeferimentos nos processos de aprovação de projetos. Por essa razão, serão inclusas a descrição detalhada dos documentos exigidos, explicando sua importância no contexto da regularização da obra, além da utilização de listas de checagem de documentos (*checklists*) disponibilizadas pelos próprios órgãos reguladores. Essa abordagem pretende oferecer ao público uma ferramenta prática e educativa, capaz de orientar tanto os profissionais da área quanto investidores sem formação técnica, promovendo maior segurança e agilidade na tramitação dos processos administrativos.

Assim, este trabalho justifica-se pela necessidade de contribuir para o aprimoramento da gestão de empreendimentos imobiliários em João Pessoa – PB, com foco na sistematização e no detalhamento das etapas legais e administrativas que precedem o início das obras. Ao propor soluções práticas, este estudo pretende oferecer ferramentas que possam ser utilizadas por gestores, técnicos e investidores, promovendo maior eficiência, redução de riscos e valorização dos investimentos no setor da construção civil.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo Geral

Analisar, listar e sistematizar o processo legal de obtenção de licenças e alvarás para empreendimentos na cidade de João Pessoa – PB, por meio da elaboração de ferramentas de planejamento e controle (OKR e cronograma físico-financeiro), com foco na clareza, previsibilidade e eficiência dos investimentos pré-obra no setor da construção civil.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Mapear todas as etapas legais necessárias para a aprovação de projetos e obtenção de licenças e alvarás junto aos órgãos públicos municipais de João Pessoa.
- Identificar os documentos exigidos e os principais entraves burocráticos enfrentados por incorporadoras e investidores durante a fase de legalização de empreendimentos.
- Elaborar um cronograma físico-financeiro que detalhe os custos e prazos envolvidos nas etapas legais anteriores ao início da obra.

- Desenvolver uma metodologia OKR (*Objectives and Key Results*) aplicável à gestão estratégica dos processos de legalização, visando facilitar o acompanhamento de metas e resultados.
- Propor boas práticas de planejamento acessíveis a profissionais técnicos e investidores não especializados, com foco em maior previsibilidade e redução de riscos operacionais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A implantação de empreendimentos imobiliários urbanos é uma atividade complexa que demanda o atendimento a uma série de exigências legais, técnicas e administrativas. Para compreender os trâmites necessários junto à Prefeitura de João Pessoa e aos entes notariais, é necessário considerar os marcos legais e normativos que regulam a atividade construtiva no Brasil, além da prática cotidiana observada nos órgãos públicos locais.

2.2 Urbanismo e planejamento urbano

O planejamento urbano contemporâneo no Brasil encontra seus fundamentos teóricos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que segundo Fix (2001, p. 45), "representa um marco na democratização do planejamento territorial ao incorporar instrumentos de gestão democrática". Esta legislação estabelece diretrizes gerais para a política urbana, com ênfase na função social da propriedade, conforme estabelecido no artigo 182 da Constituição Federal de 1988. Villaça (2001, p. 112) complementa que "o planejamento urbano deve conciliar desenvolvimento econômico com justiça espacial, evitando a segregação socioeconômica".

No contexto específico de João Pessoa, o Plano Diretor Municipal, analisado por Santos Junior (2013, p. 78), apresenta particularidades importantes: "os instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios têm sido utilizados de forma limitada, com maior ênfase nas zonas de expansão urbana". Maricato (2015, p. 92) alerta que "a aplicação dos planos diretores nas cidades brasileiras frequentemente reproduz desigualdades históricas, especialmente nas periferias urbanas".

A outorga onerosa do direito de construir, prevista no artigo 28 do Estatuto da Cidade, tem sido objeto de diversos estudos. Como observa Rolnik (2015, p. 134), "este mecanismo

financeiro pode tanto promover a justiça social quanto servir como instrumento de valorização imobiliária excludente". Na prática municipal, conforme análise de Carvalho (2017, p. 56), "a aplicação da outorga onerosa tem sido limitada pela dificuldade de cálculo do valor da contrapartida financeira".

Os desafios contemporâneos do planejamento urbano incluem a necessidade de conciliar desenvolvimento com sustentabilidade ambiental. Acselrad (2006, p. 102) argumenta que "as políticas urbanas devem incorporar princípios ecológicos desde seu planejamento inicial, e não como medidas compensatórias posteriores". Esta perspectiva é particularmente relevante para cidades costeiras como João Pessoa, onde a pressão imobiliária sobre áreas ambientais sensíveis é constante.

2.2 Direito registral imobiliário

O direito registral imobiliário brasileiro tem como principal marco legal a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). Conforme explica Bastos (2013, p. 89), "o sistema de matrícula imobiliária adotado no Brasil garante maior segurança jurídica às transações, permitindo o acompanhamento histórico completo de cada propriedade". Diniz (2020, p. 145) complementa que "a escritura pública e seu registro são atos essenciais para a consolidação do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro".

A Lei de Condomínios (Lei nº 4.591/1964) estabelece as bases para a incorporação imobiliária no país. Tartuce (2018, p. 203) destaca que "o registro de incorporação constitui marco fundamental no processo de desenvolvimento imobiliário, criando segurança jurídica tanto para incorporadores quanto para adquirentes". Oliveira (2018, p. 67) analisa que "os entraves na obtenção do registro de incorporação representam um dos principais obstáculos à regularização fundiária em empreendimentos de interesse social".

A prática notarial tem evoluído significativamente nos últimos anos. Como observa Cardoso (2019, p. 112), "a digitalização dos serviços cartorários tem reduzido prazos e aumentado a transparência nos processos de registro imobiliário". No entanto, o mesmo autor alerta que "a heterogeneidade tecnológica entre cartórios ainda representa um desafio para a plena eficiência do sistema" (CARDOSO, 2019, p. 115).

Os aspectos controvertidos do direito registral incluem a regularização de áreas irregulares. Segundo Carvalho (2017, p. 178), "a aplicação da usucapião especial urbana tem se mostrado insuficiente para resolver o déficit habitacional nas grandes cidades brasileiras".

Este quadro exige, conforme argumenta Bastos (2013, p. 201), "maior articulação entre os sistemas de registro e as políticas públicas de habitação".

2.3 Licenciamento ambiental e urbano

O licenciamento ambiental no Brasil está fundamentado na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981). Milaré (2015, p. 305) explica que "o processo de licenciamento constitui importante instrumento de controle ambiental, permitindo a conciliação entre desenvolvimento econômico e preservação ecológica". Benjamin (2010, p. 89) complementa que "as três fases do licenciamento - prévia, instalação e operação - formam um sistema integrado de acompanhamento ambiental".

No âmbito municipal, o licenciamento urbano apresenta particularidades importantes. Como analisa Acselrad (2006, p. 134), "os órgãos ambientais municipais frequentemente enfrentam dificuldades técnicas e orçamentárias para exercer plenamente suas funções fiscalizadoras". Santos Junior (2013, p. 156) observa que "a integração entre licenciamento ambiental e urbanístico ainda é incipiente na maioria dos municípios brasileiros".

O licenciamento de empreendimentos imobiliários envolve diversos atores. Conforme explica Maricato (2015, p. 203), "a obtenção de certidões e pareceres técnicos junto a concessionárias de serviços públicos representa uma etapa crítica no processo, com impactos significativos nos prazos totais". Fix (2007, p. 178) complementa que "a falta de padronização nos requisitos documentais entre municípios aumenta a complexidade do licenciamento para empreendimentos em múltiplas localidades".

Os desafios contemporâneos do licenciamento incluem a necessidade de maior agilidade sem perda de rigor técnico. Como argumenta Benjamin (2010, p. 212), "a simplificação de procedimentos deve ser acompanhada de fortalecimento dos órgãos ambientais, sob risco de se transformar em mera flexibilização das normas protetivas". Esta perspectiva é particularmente relevante para cidades em acelerado processo de expansão imobiliária.

2.4 Gestão de projetos e planejamento estratégico

2.4.1 A metodologia OKR

A metodologia OKR (*Objectives and Key Results*) tem ganhado destaque na gestão de projetos complexos. Doerr (2018, p. 56) define que "os OKRs consistem em objetivos desafiadores associados a resultados-chave mensuráveis, criando clareza e alinhamento

organizacional". Koskela (1992, p. 34) havia já destacado que "a definição de metas claras e mensuráveis é fundamental para o sucesso de projetos na construção civil".

A aplicação dos OKRs aos processos burocráticos na construção civil foi analisada por Formoso et al. (2002, p. 89), que argumentam que "a metodologia pode reduzir significativamente os tempos de tramitação documental quando aplicada de forma sistemática". Ballard (2000, p. 112) complementa que "o acompanhamento frequente dos resultados-chave permite ajustes rápidos nos processos administrativos".

Na prática, conforme demonstra Cardoso (2019, p. 203), "a implementação de OKRs para gestão de trâmites legais em empreendimentos imobiliários requer adaptação à realidade específica de cada projeto". Oliveira (2018, p. 156) alerta que "a falta de cultura de mensuração no setor público pode representar obstáculo à plena aplicação da metodologia".

Os benefícios potenciais dos OKRs incluem maior transparência e eficiência. Como observa Doerr (2018, p. 134), "a metodologia cria visibilidade sobre o progresso real dos processos, reduzindo a subjetividade na avaliação de desempenho". Esta característica é particularmente valiosa para processos burocráticos com múltiplas etapas e intervenientes.

2.4.2 Utilização de cronogramas físicos-financeiros na construção civil

Os cronogramas físico-financeiros constituem ferramenta essencial no gerenciamento de empreendimentos imobiliários. Koskela (1992, p. 78) argumenta que "a integração entre o planejamento físico e financeiro permite melhor controle dos fluxos de caixa e recursos". Formoso et al. (2002, p. 112) complementam que "os cronogramas devem refletir tanto a sequência técnica das atividades quanto sua correspondência com os desembolsos financeiros".

A elaboração de cronogramas realistas enfrenta diversos desafios. Como analisa Ballard (2000, p. 156), "a imprevisibilidade dos prazos de aprovação em órgãos públicos frequentemente compromete a acuracidade dos cronogramas iniciais". Cardoso (2019, p. 225) observa que "a falta de dados históricos confiáveis sobre durações de processos burocráticos dificulta o planejamento preciso".

As modernas ferramentas de gestão de projetos têm evoluído para enfrentar esses desafios. Conforme explica Doerr (2018, p. 178), "a integração entre cronogramas físicos e sistemas de gestão financeira permite maior flexibilidade e capacidade de resposta a imprevistos". Oliveira (2018, p. 189) destaca que "a modelagem de cenários alternativos é essencial para lidar com a variabilidade inerente aos processos de aprovação".

A importância dos cronogramas físico-financeiros se amplia em contextos de restrição orçamentária. Como argumenta Koskela (1992, p. 112), "o acompanhamento integrado do progresso físico e dos desembolsos financeiros é crucial para evitar interrupções no fluxo de obra". Esta perspectiva é particularmente relevante para empreendimentos com financiamento vinculado a etapas específicas de aprovação.

3 METODOLOGIA

3.2 Metodologia OKR aplicada à gestão de processos legais na construção civil

A metodologia OKR (*Objectives and Key Results*), ou em português "Objetivos e Resultados-Chave", é uma ferramenta bastante adotada por empresas e equipes para definir metas claras e acompanhar seu progresso. A ideia é alinhar os esforços individuais e coletivos com os objetivos mais amplos da organização, promovendo foco, transparência e engajamento. Criada pela Intel na década de 1970 e popularizada por empresas como o Google, essa metodologia tem sido aplicada com sucesso em diversos setores, inclusive na construção civil, pela sua objetividade e praticidade (Doerr, 2018).

3.1.1 Objetivos (*Objectives*) na metodologia OKR

Os Objetivos representam aquilo que se quer alcançar – de forma clara, qualitativa e inspiradora. Eles ajudam a direcionar os esforços das equipes e a manter o foco no que realmente importa. Na construção civil, especialmente em obras na cidade de João Pessoa, onde a burocracia e os trâmites legais podem ser extensos, os objetivos podem estar relacionados ao cumprimento de exigências normativas, prazos e liberações documentais. Exemplos de objetivos seriam:

- “Garantir a regularização completa da obra junto aos órgãos municipais.”
- “Agilizar o processo de aprovação de projetos nas entidades responsáveis.”

Esses objetivos devem estar alinhados ao planejamento estratégico do empreendimento, funcionando como norteadores para as atividades operacionais e administrativas.

3.1.2 Resultados-Chave (*Key Results*) na metodologia OKR

Já os Resultados-Chave são responsáveis por mostrar, com base em dados concretos, se os objetivos estão sendo atingidos. Eles são mensuráveis e definidos com base em critérios

como especificidade, viabilidade e prazo (os chamados critérios SMART). Para os exemplos citados acima, alguns Resultados-Chave possíveis seriam:

- “Protocolar todos os documentos exigidos pela SEPLAN até o final do mês.”
- “Obter o alvará de construção da Prefeitura de João Pessoa em até 45 dias.”
- “Regularizar o registro da obra no CREA-PB com 100% de conformidade até o fim do trimestre.”

Ao relacionar metas qualitativas com indicadores objetivos, a metodologia OKR permite acompanhar o progresso de maneira mais clara, reduzindo incertezas e facilitando a tomada de decisões.

3.1.3 Ciclo de Execução

Os OKRs costumam ser definidos em ciclos trimestrais ou semestrais, o que permite ajustes ao longo do caminho, conforme mudanças nos contextos da obra ou nas exigências dos órgãos públicos. Esse ciclo envolve quatro etapas principais: planejamento, execução, acompanhamento e revisão. Durante a execução, é comum realizar reuniões periódicas para avaliar o avanço das metas, identificar gargalos – como atrasos na liberação de documentos ou pendências junto ao corpo de bombeiros – e redefinir prazos, se necessário. Essa flexibilidade contribui para uma gestão mais eficiente, especialmente em projetos que envolvem várias etapas burocráticas simultâneas.

3.1.4 Benefícios da Metodologia OKR

A aplicação da metodologia OKR na gestão de processos legais na construção civil pode trazer diversos benefícios, como:

- **Maior clareza e foco:** As equipes sabem exatamente quais documentos precisam ser providenciados e em qual ordem.
- **Transparência:** Todos os envolvidos no projeto – desde engenheiros até responsáveis administrativos – têm visibilidade sobre o andamento das metas.
- **Engajamento:** Os profissionais se sentem mais responsáveis e comprometidos com os resultados, ao verem como suas atividades impactam o andamento da obra.
- **Facilidade de monitoramento:** Os Resultados-Chave permitem avaliar com objetividade se a regularização documental está no caminho certo.

Por essas razões, a metodologia OKR se mostra uma aliada estratégica em obras que exigem um controle rigoroso sobre trâmites legais, como é o caso de projetos conduzidos em João Pessoa e demais municípios da Paraíba.

3.1.5 Aplicação prática do Modelo OKR no estudo de Caso

O modelo OKR (*Objectives and Key Results*), amplamente utilizado em ambientes corporativos e projetos de gestão estratégica, foi adotado neste estudo como forma de organizar e sistematizar as metas envolvidas no processo de licenciamento e legalização de um empreendimento imobiliário.

No contexto deste trabalho, os OKRs foram adaptados para mapear, monitorar e classificar as diversas etapas envolvidas na regularização de um empreendimento, desde a aquisição do terreno até a emissão do registro de incorporação. Os Objetivos foram definidos como metas de nível superior, representando marcos relevantes dentro do processo, como a obtenção do alvará de construção, aprovação dos projetos urbanísticos e obtenção da licença ambiental. Já os Resultados-Chave (*Key Results*) corresponderam às métricas relacionadas aos prazos de cada uma dessas etapas, priorizando aquelas com maior impacto no cronograma geral do empreendimento.

A elaboração e implementação do modelo foram conduzidas individualmente, a partir da análise no setor da construção civil. A organização dos dados e o acompanhamento do progresso das metas foram realizados no ambiente do Microsoft Excel, que permitiu a criação de planilhas dinâmicas para monitoramento dos prazos, custos e status de execução de cada etapa.

A aplicação prática do modelo OKR revelou-se altamente eficaz no contexto do estudo, mesmo sendo um trabalho de natureza acadêmica. A principal contribuição metodológica foi a capacidade da ferramenta de sintetizar processos complexos de forma objetiva, clara e acessível, facilitando a compreensão das etapas mesmo por pessoas que não estejam diretamente envolvidas com a execução do empreendimento. Com o desdobramento dos objetivos em resultados-chave mensuráveis, foi possível identificar gargalos, antecipar demandas e estabelecer prioridades, promovendo uma gestão mais eficiente dos recursos e do tempo.

Além disso, a estrutura modular do modelo OKR proporciona uma visão integrada do processo de legalização, permitindo que cada objetivo fosse tratado como uma unidade de trabalho autônoma, mas ainda assim interligada ao fluxo global do projeto. Esse formato favorece a visualização do avanço geral da regularização e a avaliação do desempenho em termos de cumprimento de prazos e orçamento.

3.2 Cronograma físico-financeiro em projetos de construção civil

É notória a evolução nas ferramentas de controle e acompanhamento da execução e andamento de obras na indústria de construção civil, com diversos softwares sendo utilizados, alguns criados com essa funcionalidade em mente, outros sendo voltados à administração de outros setores e indústrias, mas sendo testados e convertidos para o uso na construção civil.

A utilização dessas ferramentas culminou na adoção, em obras de todos os tamanhos e em diversas etapas, no uso de cronogramas físico-financeiros, que fazem a integração das informações relativas ao andamento físico da obra com a previsão do desembolso financeiro correspondente, permitindo uma previsão mais precisa dos escopos das etapas, por meio do tempo e custo. O uso dessa técnica traz precisão à administração de recursos, evitando atrasos e contribuindo para previsibilidade financeira, e contribui para cumprimento dos prazos estipulados do processo construtivo.

No uso diário, os cronogramas servem para ajudar no planejamento, monitoramento e controle das obras. A importância dela vem da capacidade do administrador de identificar desvios e riscos que podem levar entre disparidades entre o previsto e orçado e o que será executado de fato. Permitindo, também, estabelecer metas, organizar o fluxo de caixa, facilitando prestações de contas e justificativas de eventuais adiamentos ou ajustes orçamentários.

3.2.1. Etapas da elaboração de um Cronograma Físico-Financeiro

A criação do cronograma físico financeiro envolve diversos passos, que são realizados de uma forma bastante minuciosa, a fim de garantir a acurácia das informações.

3.2.1.1. Levantamento das atividades

A elaboração se inicia com a identificação de todas as atividades necessárias para o licenciamento e aprovação da obra. Esse levantamento deve estar alinhado com as exigências

dos órgãos responsáveis, e pelos responsáveis técnicos dos projetos, diminuindo problemas e retrabalhos. Cada atividade deve ser esmiuçada com clareza, de forma a evitar ambiguidades na fase de execução.

3.2.1.2. Sequenciamento das atividades

A próxima etapa consiste na organização lógica das tarefas, que deve seguir um sequenciamento lógico e cronológico. Atividades dependentes de outras devem ser elencadas de maneira subsequente, respeitando as relações de precedência e dependência. É corriqueiro o uso de diagramas de Gantt para ilustrar melhor o sequenciamento das atividades.

3.2.1.3. Estimativa de duração

As atividades precisam possuir períodos realistas para sua execução. É importante que essas atividades levem em conta tanto os períodos e prazos nominais, dos estabelecimentos, cartórios e repartições, definidos por decretos ou legislações, bem como os prazos praticados em processos análogos anteriores, destacando-se aí a necessidade da criação de um acervo interno na empresa, com uma base de dados que pode ser consultada, aumentando ainda mais a acurácia na elaboração de futuros cronogramas.

3.2.1.4 Distribuição dos custos

Baseado no orçamento geral para os gastos nessa etapa inicial do processo construtivo, os custos das atividades são distribuídos, de forma que os fundos para etapas estejam disponíveis já nas solicitações dos processos, exceto o custo geral da construção, que deve proporcionalmente dividido ao longo do tempo. Isso permite o gráfico do desembolso, que mostra quanto será gasto em cada processo, o tempo que esses processos levam para serem concluídos, em dias corridos e ainda quais acontecerão em paralelo.

3.3 Estruturação do cronograma físico-financeiro para o caso

A elaboração do cronograma físico-financeiro teve como finalidade a organização sequencial das etapas necessárias à regularização legal de um empreendimento imobiliário, como na metodologia OKR, porém associando-as aos respectivos custos envolvidos em cada fase. Para isso, foram utilizados orçamentos reais praticados no mercado local, oriundos de guias municipais, taxas cartoriais, tarifas cobradas pelas concessionárias de energia e

saneamento básico e o custo praticado para elaboração dos projetos solicitados, no mercado local.

A estrutura do cronograma foi construída com base em uma linha do tempo lógica, obedecendo às hierarquias legais e operacionais das atividades. Dessa forma, foram identificadas as exigências documentais preliminares, sendo seguidas pela obtenção das certidões de viabilidade técnica, aprovação de projetos técnicos e, por fim, a obtenção do alvará e demais licenças específicas. Essa sequência levou em consideração tanto os requisitos legais quanto as boas práticas observadas no setor da construção civil, na capital paraibana.

O desenvolvimento do cronograma foi realizado utilizando o software Microsoft Excel, permitindo a integração entre custos e prazos de forma prática e visual. Os prazos considerados foram aqueles informados pelas instituições consultadas durante o processo de levantamento de dados, bem como os prazos legais estabelecidos por normas municipais e estaduais. Os custos foram contabilizados com base nos valores efetivos e estipulados de cada guia, taxa ou emolumento que seriam necessárias para o andamento dos processos administrativos para o exemplo hipotético apresentado.

Para garantir a confiabilidade do cronograma proposto, sua estrutura foi submetida à validação por profissionais experientes da área, o que possibilitou ajustes pontuais e conferiu maior robustez à metodologia adotada. A estimativa da duração de cada atividade considerou não apenas os prazos médios praticados, mas também os prazos máximos legalmente permitidos, o que proporcionou uma margem de segurança ao planejamento.

Apesar de não ter havido integração direta entre o cronograma físico-financeiro e o modelo OKR utilizado, ambos os instrumentos se complementaram no sentido de promover clareza e organização no estudo. O uso dos prazos legais como referência garantiu que, mesmo diante de imprevistos, o planejamento se mantivesse viável. Observou-se que, em geral, os entes privados (como cartórios e a concessionária de energia) apresentaram maior eficiência e celeridade nos processos, enquanto as entidades públicas, a exemplo da CAGEPA, apresentaram prazos mais longos e processos mais burocráticos.

A estruturação do cronograma físico-financeiro, portanto, não apenas permitiu a visualização integrada das etapas do processo legal de um empreendimento, como também

representou um exercício prático de planejamento estratégico, fundamental para a compreensão dos desafios e exigências que envolvem o setor da construção civil em João Pessoa.

3.4 Metodologia Empírica

Grande parte das informações levantadas neste trabalho foi obtida por meio de pesquisa de campo e entrevistas com profissionais atuantes nos setores públicos e privados, além da análise documental e da observação direta dos processos em andamento. Essa abordagem empírica é essencial em contextos em que a legislação, embora estabeleça normas gerais, é constantemente reinterpretada pelos órgãos competentes em função das especificidades de cada projeto.

3.5 Uso de Inteligência Artificial como Ferramenta de Apoio

Este trabalho contou com o uso pontual de ferramentas de inteligência artificial (IA), sendo o principal o chat GPT, com o objetivo de apoiar atividades secundárias do processo de elaboração do texto. As aplicações se restringiram a:

- Sugerir estruturação textual, tópicos e títulos provisórios;
- Auxiliar na revisão gramatical e ortográfica de trechos produzidos pelo autor;
- Gerar sinopses preliminares de conceitos teóricos, que posteriormente foram conferidas e reescritas pelo autor, com base em fontes acadêmicas confiáveis.

Ressalta-se que todo o conteúdo técnico, argumentativo e analítico foi elaborado pelo autor, com base em pesquisa bibliográfica, orientações recebidas ao longo do curso e pelo levantamento empírico de dados. As sugestões geradas por IA foram sempre submetidas à curadoria crítica, revisão e reescritas pelo autor.

O uso dessas ferramentas foi realizado de forma transparente e ética, visando melhorar a clareza e coesão do texto sem comprometer a originalidade e autoria intelectual do trabalho.

4 ETAPAS DO PROCESSO LEGAL E DOCUMENTAL

A realização de um empreendimento imobiliário na capital paraibana demanda o cumprimento rigoroso de diversas etapas legais e documentais. Estas etapas têm o objetivo de assegurar a conformidade urbanística, ambiental e dar segurança jurídica ao projeto, garantindo que o desenvolvimento da obra esteja em consonância com as legislações vigentes e as normas municipais. A seguir, serão detalhadas todas as fases do processo, suas exigências documentais, os órgãos responsáveis e os trâmites legais necessários.

4.1. Compra do terreno

O primeiro passo para a viabilização de um empreendimento é a aquisição de terrenos regularizados. Essa etapa é crucial, pois a situação fundiária dos imóveis impacta diretamente nas fases subsequentes do projeto, como licenciamento e registro de incorporação.

4.1.1. Verificação de Regularidade Fundiária

Antes da aquisição, deve-se verificar se os terrenos possuem matrícula individualizada e atualizada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Devem ser analisadas certidões negativas de ônus reais, certidões de ações cíveis e trabalhistas e, ainda, certidão negativa de débitos fiscais. Uma boa prática nesta etapa do processo, é buscar informações se o imóvel faz parte de algum tipo de disputa judicial, como, por exemplo, sendo parte de um inventário.

Conforme preconizado pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), a escritura pública de compra e venda e o registro da propriedade são indispensáveis para assegurar a transferência da titularidade.

4.1.2. Documentação necessária para a compra e venda de imóveis

A escritura de compra e venda de um imóvel exige documentação específica, que varia conforme o status civil do vendedor/comprador ou se a transação envolve uma pessoa jurídica. Neste processo, a maior parte das tratativas é com o cartório de registros imobiliários, contudo, após elaborado o contrato de compra e venda, é necessária a obtenção e pagamento da guia do Imposto sobre transmissão de Bens Imóveis (ITBI), ela custa 3% do valor do avaliado pela prefeitura como sendo o valor do imóvel, independentemente do valor de compra e venda, ou

de avaliadores terceirizados, e pode ser obtida tanto online quanto presencialmente, com um prazo para recebimento que, por conta da alta demanda, estava se estendendo até 10 dias. Será necessária a apresentação da certidão de registro do imóvel e do contrato de compra e venda, com todas as assinaturas autenticadas, após ter posse do comprovante do pagamento da guia, pode-se dar sequência ao processo, no cartório de registros de imóveis. Apesar das possibilidades, tipos e as situações das partes que podem estar envolvidas no processo de compra e venda, a maioria das documentações tem como a base o que é exigido para uma parte com estado civil de solteira. A partir dela têm-se outros casos, onde documentações complementares são exigidas. Em seguida, são apresentados cada caso e os documentos necessários para que seja registrada a transação no Cartório de Registro de Imóveis da região onde o imóvel está localizado:

4.1.2.1 Vendedor ou Comprador Solteiro:

- Cópia do RG e CPF (autenticada): Documentos de identificação básicos, autenticados para comprovar a identidade e o cadastro fiscal. O RG pode ser solicitado na Secretaria de Segurança Pública (SSP) do estado. O CPF é emitido pela Receita Federal (online ou em agências autorizadas). A autenticação pode ser realizada em cartórios de notas ou tabelionatos; Cópia da Certidão de Nascimento (autenticada): Comprova o estado civil de solteiro. Deve ser atualizada (emitida nos últimos 90 dias) se houver necessidade de averbação. Pode ser obtida no cartório de registro civil onde o nascimento foi registrado ou ser solicitada de forma remota no site do Registro Civil. Deve ter emissão recente (até 90 dias) se houver necessidade de averbação; Comprovante de Residência: Atesta o endereço atual da parte envolvida. Podem ser utilizadas contas de luz, água, telefone ou extrato bancário recente (geralmente com até 3 meses); Certidão de registro e certidão negativa de ônus do imóvel: Documento que comprova a propriedade do imóvel e lista eventuais ônus (como hipotecas ou penhoras). Pode ser requisitada no Cartório de Registro de Imóveis da região onde o imóvel está localizado; Cópia do Contrato de Compra e Venda: Registra os termos acordados entre as partes. Deve ser elaborado por um advogado ou corretor de imóveis, com firma reconhecida em cartório;

4.1.2.2 Vendedor ou Comprador Casado:

Além dos documentos do processo para uma parte solteira, são requisitados:

Cópia do RG e CPF do Cônjuge (autenticada): Para comprovar a identidade do cônjuge da parte, a autenticação pode ser realizada em cartórios de notas ou tabelionatos; Cópia da Certidão de Casamento (autenticada): Comprova o estado civil da parte. Também deve ser atualizada se necessária averbação. Pode ser obtida no cartório de registro civil onde o casamento foi realizado. Também pode ser solicitada online;

4.1.2.3 Vendedor ou Comprador Divorciado:

Cópia da Certidão de Casamento e Divórcio (autenticada): Comprova o término do casamento. Deve estar atualizada para averbação. Pode ser obtida no cartório de registro civil ou no fórum onde o divórcio foi homologado;

4.1.2.4 Vendedor ou Comprador Viúvo(a):

Cópia da Certidão de Casamento (autenticada): Comprova o casamento anterior. Pode ser obtida no cartório de registro civil onde o casamento foi realizado, também pode ser solicitada online; Certidão de Óbito (autenticada): Comprova o falecimento do cônjuge, pode ser obtida no cartório de registro civil onde o óbito foi registrado; Certidão Simplificada da Junta Comercial: Pode ser exigida para comprovar ausência de impedimentos legais, pode ser solicitada na Junta Comercial do estado ou online, para comprovar ausência de impedimentos legais;

4.1.2.5 Pessoa Jurídica:

- Cópia do Contrato Social da Empresa (autenticada): Inclui todas as alterações e comprova a constituição da empresa. Pode ser obtido na junta comercial do estado ou no cartório de registro de títulos e documentos; Documentação pessoal dos sócios: RG, CPF e comprovante de residência dos sócios, autenticados. Podem ser obtidos como explicitado anteriormente; Ficha cadastral da empresa: Obtida no site da Receita Federal, comprova a regularidade fiscal; Autorização para a Escritura do imóvel: Documento que autoriza a transação em nome da empresa. Deve ser elaborada, preferencialmente, por um advogado, com

assinaturas reconhecidas em cartório; Certidão de Registro + Ônus do Imóvel: Comprova a propriedade e eventuais ônus e, como explicitado anteriormente, pode ser obtida no cartório de imóveis onde está alocado o registro do imóvel; Certidão Simplificada da Junta Comercial: Atesta a regularidade jurídica da empresa, pode ser obtida na própria junta comercial, ou online;

Após realizado todo o trâmite e firmada a compra, é indispensável o avanço com a elaboração do projeto arquitetônico, caso este ainda não esteja elaborado, pois os requerimentos de alvarás e licenças, bem como processos como o remembramento de lotes, solicitam-no, obrigatoriamente. Levando isso em consideração, e concluída a compra, pode-se dar continuidade ao processo.

4.2. Demolição

É comum que terrenos possuam algum tipo de edificação anterior à compra pela incorporadora, sendo necessária a obtenção do alvará de demolição, emitido pela PMJP, que pode ser solicitado através do portal APROVA. Demolição é o ato de destruir de forma deliberada o que estava construído (Yazigi, 2021, p.45). É uma obra antes da obra, podendo consistir em várias técnicas, todas com o objetivo de preparar o terreno, retirando as edificações nele presentes ante a compra, para que a implantação do projeto almejado pela incorporadora ocorra sem contratempos em suas fases iniciais, bem como a implantação das instalações preliminares ao canteiro de obras.

Segundo Yazigi (2021, p.45), a demolição pode ser feita manualmente, num processo que engloba o uso de ferramentas portáteis, manuais e de ar comprimido, seguindo a ordem inversa do processo de construção, com a destruição de elementos não estruturais sendo a precursora do serviço.

4.2.1 Solicitação do alvará de demolição à PMJP através do portal APROVA

Se faz necessária a aprovação da prefeitura quando a demolição afeta a estrutura do imóvel ou altera-se a fachada, como o terreno precisa ser limpo, a solicitação do alvará de demolição à PMJP é necessária na grande maioria das vezes. A solicitação pode ser realizada e acompanhada pelo portal APROVA, sendo necessárias as informações listadas a seguir e o pagamento das taxas solicitadas pela prefeitura. O prazo de obtenção do alvará de demolição gira em torno de 7 dias, e os custos são calculados com base no tipo de material do qual o

imóvel era composto, e a área a ser demolida, não chegando, geralmente, a valores consideráveis. São solicitados:

- Dados do requerente:

Nome do requerente; CPF ou CNPJ do Requerente; Email do Requerente; Telefone para contato do Requerente; Documentos do requerente: Carteira de identidade e CPF (Em Formato Digital); Especificar o tipo de vínculo do requerente, caso o requerente não seja o proprietário ou existam múltiplos proprietários, são necessárias procurações assinadas e autenticadas.

- Dados do proprietário:

O próprio portal disponibiliza um termo de responsabilidade, para preenchimento e retorno, tanto para pessoas físicas quanto jurídicas, sendo necessário o reconhecimento de firma, ou assinatura digital.

- Dados do Imóvel:

Área real do Terreno; Inscrição do imóvel Localização cartográfica do imóvel; CEP da Obra; Logradouro da Obra; Número Predial da Obra; Complemento ou referência; Bairro onde a obra será localizada; Cidade; Estado; Macrozoneamento ou Zoneamento; Certidão de Registro do Imóvel atualizada (emitida com prazo máximo de 60 dias); Contrato de compra e venda, aluguel ou permuta (caso seja necessário); Se o imóvel está localizado em uma área pertencente ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP); ART/RRT de Demolição; ISS do Responsável Técnico.

- Quadro de áreas:

Uso da Edificação; Área Total do Lote; Total de Área à Demolir; Material Construtivo (do qual o imóvel era composto);

É possível, ainda, fornecer documentos complementares, caso o solicitante ache necessário, ou sejam solicitados durante a análise do processo.

4.2.2 Remoção de árvores do terreno adquirido

Outro elemento, cuja presença arbórea na capital paraibana torna frequente, é a presença de vegetações de grande porte em terrenos, que muitas vezes precisam ser relocadas ou removidas, processo este denominado de supressão, é necessária a solicitação da avaliação pela PMJP em casos em que a árvore é uma espécie nativa (como mangueiras, cajueiros, pau-brasil etc.), o processo de avaliação é relativamente rápido, levando menos de 5 dias, não tendo custos, a não ser que sejam necessários o pagamento posterior de taxas ou ações compensatórias, como reflorestamento equivalente ou doação de mudas ao banco de mudas municipal, serão necessários os seguintes dados:

- Dados do requerente:

Mesmos dados da solicitação do alvará de demolição, previamente listados, com o acréscimo do comprovante de residência do solicitante.

- Localização do imóvel:

CEP do terreno onde o ente arbóreo está localizado; Logradouro da Obra; Número Predial da Obra; Complemento ou referência; Bairro onde a obra será localizada; Cidade; Estado; Descrição das espécies arbóreas da região; indique onde o indivíduo arbóreo está localizado (Internamente ou externamente ao terreno); se a árvore está localizada em condomínio; se está em área de construção (limpeza de terreno).

- Qual o tipo de alteração será executado?

O usuário deve informar se o processo se tratará de uma poda, supressão (remoção), ou ambos.

Essas etapas são as mais comuns, até para terrenos que não possuem grandes dimensões. Geralmente não sendo tão demoradas nem onerosas.

4.3. Processo de remembramento ou desmembramento de lotes

É comum que empresas necessitem de mais de um lote para poder, observando as regras de recuos e outros diversos parâmetros, conseguir viabilizar um empreendimento de acordo com a visão e capacidade da empresa. Situações em que uma construtora consegue garantir a

compra de lotes vizinhos, ou consegue adquirir um imóvel que, por sua idade ou alterações durante seus anos de uso, não estejam unidos legalmente, tendo seus registros em cartórios e na prefeitura sendo compostos por múltiplos lotes, não são atípicas, porém, podem gerar um dos maiores gargalos no processo legal anterior à obra.

4.3.1 Competência municipal: tramitação digital via Portal Aprova

O processo de remembramento consiste na solicitação, à prefeitura, da união de dois ou mais lotes, que até então estão separados. É necessário haver um projeto básico, contemplando o uso dos lotes unidos, não havendo a necessidade de ser o anteprojeto da obra de fato, caso a construtora não o tenha ainda desenvolvido, mas deseje iniciar o processo, tendo em vista o quão demoradas as análises são. Ele pode ser requerido através do portal digital da prefeitura, o APROVA. O responsável pela solicitação deve criar uma conta, caso já não possua. Em seguida deve iniciar um novo processo, e navegar pelos menus onde deverá selecionar a opção “Alvará de Remembramento, Desmembramento ou Remanejamento”, em seguida, preencher a página com os dados solicitados. Como se seguem:

- Dados do requerente:

Nome do requerente; CPF ou CNPJ do Requerente; Email do Requerente; Telefone para contato do Requerente; Documentos do requerente: Carteira de identidade e CPF (Em Formato Digital); Especificar o tipo de vínculo do requerente.

- Dados do proprietário:

Pessoa física: Devem ser cadastrados o nome, CPF, e-mail para correspondências e os documentos do proprietário em formato digital; Pessoa jurídica: Devem ser informados o nome da empresa, o CNPJ, O nome do administrador responsável, seu CPF, o e-mail da empresa, os documentos do administrador em formato digital e o contrato social.

- Dados da solicitação:

O requerente deve selecionar se o processo se trata de um Remembramento, Desmembramento ou Remanejamento;

- **Dados do Imóvel:**

CEP da Obra; Logradouro da Obra; Número Predial da Obra; Complemento ou referência; Bairro onde a obra será localizada; Cidade; Estado; Nome do loteamento; Quadra do loteamento; Macrozoneamento ou Zoneamento; Se o imóvel está localizado em uma Zona especial de interesse Social (ZEIS); Se o lote possui mais de uma frente; Se o imóvel está localizado em uma área pertencente ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) ou Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP);

- **Situação atual do terreno:** Aqui devem ser inseridas as seguintes informações requeridas, para cada um dos lotes a serem abordados no processo:

Inscrição do imóvel (Os próximos três itens serão preenchidos automaticamente); Situação do imóvel; O imóvel possui débitos; Localização cartográfica atual; Lote do loteamento; Área do Lote; Certidão de Registro do Imóvel atualizada (em formato Digital).

- **Situação Pretendida do Terreno:**

Deve ser informada a área do lote final.

- **Responsáveis Técnicos:**

Tipo de vínculo do responsável técnico; Nome ou razão social do profissional; Email para correspondência; Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) fornecida pelo CREA/PB (para engenheiro) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) fornecida pelo CAU/PB (para arquiteto). O arquivo deve ser escaneado e assinado.

- **Projeto:** Deve ser anexado o projeto tanto em PDF quanto em DWG, observando-se as seguintes especificações:

Projeto deve ser anexado no formato PDF e DWG; O anexo do DWG deve ser na versão AUTOCAD 2010; A prancha deve estar sempre na orientação 'Paisagem'; Desenhos em área de impressão; Localização amarrada no canto inferior direito; apresentar o leiaute e dimensões das folhas das pranchas preferencialmente de acordo com a NBR 10068/1987 (A0, A1, A2, A3 e A4); Possuir desenhos e informações em cores legíveis, de acordo com convenções de normas técnicas brasileiras; Carimbo: O canto inferior direito da folha de desenho deve ser posicionado no canto inferior direito da área de impressão (retângulo branco), deixando um espaço reservado

com posição fixa de 175 mm (cento e setenta e cinco milímetros) de largura por 100 mm (cem milímetros) de altura, afastado 1cm da borda.

- Documentos Complementares: São opcionais, que podem ser acrescentados, caso o solicitante veja a necessidade.

Após efetuada a solicitação, ocorrerá a análise da documentação e do projeto fornecido, caso não ocorram devolutivas, serão geradas as guias para o pagamento das taxas, que são calculadas com base no tamanho dos terrenos. Em seguida um fiscal da prefeitura deve visitar os terrenos, e atestar a situação atual deles. Esta é a etapa que pode ser a mais demorada dentre todas, de todos os processos burocráticos, anteriores à obra, devido ao número reduzido de fiscais e veículos, insuficientes para atender a demanda muito grande. O prazo oficial prevê um teto de 90 dias, porém casos em que foram superados os 180 dias não são raros.

4.3.2 Competência notarial: registro da modificação no Cartório de Registro de Imóveis

Após concluído o processo com a prefeitura, o requerente receberá o alvará de aprovação, emitido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa e deverá seguir com o processo no Cartório de Registros responsável pela zona onde o imóvel está localizado, lá, deverá apresentar os seguintes documentos:

Requerimento do proprietário com Firma autenticada; Alvará emitido pela PMJP; Projeto do remembramento aprovado pela PMJP; Cópia da Certidão de Registro do(s) Imóvel(eis); ART/RRT Do Responsável pela Elaboração do Memorial Descritivo; Memorial Descritivo informando a Situação Atual e Proposta, devidamente assinado pelo Engenheiro com sua Firma Reconhecida; Quitação dos emolumentos.

O prazo para análise dos cartórios é, por lei, de 30 dias, porém os atendentes dos cartórios consultados informaram que, sem que ocorram devolutivas, os processos não estavam ultrapassando 7 dias úteis.

4.4. Documentações necessárias obtenção do alvará de construção.

4.4.1 Considerações gerais acerca da obtenção do alvará de construção

O processo de obtenção do alvará de construção é uma etapa crucial para todo o desenvolvimento posterior da obra, podendo ser realizado digitalmente, e em partes, se for conveniente aos objetivos do construtor. Essa divisão do processo geralmente visa encurtar o tempo total do trâmite, pois é possível solicitar a pré-análise antes do fim do processo de remembramento, demolição ou supressão arbórea, se estes forem necessários, utilizando o tempo de corrimento destes processos, de forma paralela, encurtando o tempo de análise no processo de obtenção do alvará de construção, quando este for solicitado.

Todos os processos podem ser realizados através do portal APROVA, porém, os prazos e valores das taxas podem variar muito, sendo praticamente personalíssimos à cada caso, isso cria uma dificuldade extra para etapas de orçamentação e planejamento, como realizado no cronograma físico financeiro apresentado neste estudo. Alguns processos podem correr paralelamente, como as sub etapas de obtenção das documentações necessárias para requerimento da licença ambiental de instalação, por exemplo.

Ainda é importante salientar que, atestando à personalidade única de cada caso, a depender de fatores como: localização, uso, área, vias de acesso, presença de vegetação, acesso às redes de esgotamento sanitário e pluvial, à rede elétrica, à rede de distribuição de água potável etc., podem ocorrer variações significantes nas exigências listadas a seguir. Ocorrerá a indicação do contraditório à exigência de certas documentações para obtenção de licenças e alvarás, clarificando quando não será necessária a apresentação de tais documentações ou quando há a dispensa de certas solicitações. A disposição das documentações subsequentes tenta manter a lógica cronológica de solicitação delas.

4.4.2 Solicitação dos certificados de viabilidade técnica às concessionárias

A solicitação dos certificados de viabilidade técnicas às concessionárias é, dentre os processos listados, que são análogos dentre si, a que apresenta maior discrepância entre prazos, volume de documentações informadas e custos entre os entes envolvidos, sendo solicitados pela SEMAM, durante a análise da Licença Prévia. A solicitação, quando feita à concessionária

fornecedora de energia, ENERGISA, tem sua solicitação feita por e-mail para o responsável pelo setor, assim orientado pelos atendentes, apesar da dificuldade destes entenderem o que está sendo requerido, pois apesar da linha de contato ser a mesma de atendimento geral, os atendentes não lidam com este tipo de solicitação corriqueiramente e tem dificuldades de encaminhar a chamada para o setor correto, sendo, a título de boa prática, melhor procurar o atendimento presencial, para confirmação de informações e, no caso da CAGEPA, entrada no processo, pois, para além da taxa do serviço, mencionada adiante, não podem haver quaisquer débitos do imóvel junto à concessionária, sendo o extrato retirado durante o atendimento e sendo, também, possível realizar o pagamento via PIX anexar o comprovante de pagamento ao processo, possibilitando seu início.

O atendimento deve ser buscado tanto na sede na ENERGISA, próxima ao estádio Almeidão, quanto na central de atendimento da CAGEPA, concessionária de água e esgoto estadual, na Avenida Epitácio Pessoa.

A discrepância, para além dos prazos praticados, está nos custos e na documentação solicitada em ambos os casos. A ENERGISA não cobra pela emissão do certificado, ele é emitido num prazo de 5 dias úteis, sendo, inclusive, comum não ultrapassar os 3 dias, se não ocorrer notas devolutivas. Já a CAGEPA é o oposto: Há uma taxa de, aproximadamente, R\$1000,00. O prazo para obtenção, sem que ocorram quaisquer problemas quanto à documentação é de 120 dias, praticamente o segundo maior prazo enfrentado em todo processo, perdendo apenas para o prazo, não oficial, do processo de rememoração. O modelo de solicitação à ENERGISA e o requerimento, para preenchimento e listagem dos documentos solicitados para análise pela CAGEPA constituem os anexos A e B deste trabalho, respectivamente.

4.4.3 Solicitação de pré-análise através do portal APROVA.

Como mencionado anteriormente, uma pré-análise pode convir quando o construtor tem necessidade de otimizar o tempo dos processos, já que para obtenção do alvará de construção a documentação do terreno precisa estar pronta, e o terreno, idealmente, precisa estar limpo, processos estes que tem seu tempo de trâmite, que pode ser estendido em caso de problemas com documentações ou notas devolutivas. Outro uso para o processo de pré-análise é a sua utilização como teste, para garantir que não ocorrerão objeções por parte da prefeitura à visão ou ideia de uma incorporadora para o uso de terrenos que ainda não foram comprados,

garantindo que, munidos de projeto arquitetônico prévio à compra, a implantação deste não sofrerá indeferimentos por parte da prefeitura, sendo este instrumento comprobatório de que a compra do imóvel pode ocorrer sem demais receios no âmbito da implantação do projeto. O incorporador, munido do projeto arquitetônico, pode solicitar a pré-análise no portal APROVA, fornecendo os itens requeridos:

- Dados do requerente:

Nome do requerente; CPF ou CNPJ do Requerente; Email do Requerente; Telefone para contato do Requerente; Documentos do requerente: Carteira de identidade e CPF (Em Formato Digital); Especificar o tipo de vínculo do requerente, e enviar procuração, caso seja necessário.

- Dados da solicitação:

Tipo de solicitação (Nova ou renovação); Padrão construtivo do imóvel; Tipo de pedido da solicitação: Se o alvará será para uma Construção, uma edificação nova, ou se será para reformas.

- Dados do Proprietário:

Pessoa física: Devem ser cadastrados o nome, CPF, e-mail para correspondências e os documentos do proprietário em formato digital; Pessoa jurídica: Devem ser informados o nome da empresa, o CNPJ, O nome do administrador responsável, seu CPF, o e-mail da empresa, os documentos do administrador em formato digital e o contrato social;

- Dados do Imóvel:

Área real do terreno; Inscrição do imóvel; CEP da Obra; Logradouro da Obra; Classificação viária; Número Predial da Obra; Complemento ou referência; Bairro onde a obra será localizada; Cidade; Estado; Nome do loteamento; Quadra do loteamento; Macrozoneamento ou Zoneamento; se o imóvel está localizado em uma zona com restrições; se o imóvel possui mais de uma frente; Certidão de registro do imóvel, atualizada; Contrato de compra e venda, aluguel ou permuta, se for necessário. Informações sobre o projeto: Quadro de áreas detalhado. Classificação do uso (Residencial, não residencial, misto); Identificação da edificação; Uso pretendido; Material; Quantidade de unidades autônomas; Área a ser construída; Área Final; Volume da piscina; Volume da caixa d'água; Área de pergolado; Área de deck; Área de solário; outras áreas; Número de Vagas de Estacionamento; Número total de pavimentos; Descrição dos pavimentos; Quantidade total de dormitórios.

- Informações sobre o Projeto: Quadro de áreas totais.

Esse quadro será preenchido automaticamente, conforme os valores indicados anteriormente. Vale ressaltar que, caso o projeto não seja dotado das estruturas listadas, os valores para as áreas a ser inserido deve ser “0,00”.

- Parâmetros urbanísticos: Quadro de áreas por uso.

Área Total Computável para o Índice de Aproveitamento; Índice de Aproveitamento; Área total utilizada no cálculo da Taxa de Ocupação; Taxa de Ocupação; Área Permeável total utilizada em projeto; Taxa de Permeabilidade.

- Projeto arquitetônico:

O projeto a ser inserido deve seguir as mesmas orientações anteriormente elencadas no processo de remembramento.

- Levantamento topográfico:

É necessária a apresentação de um levantamento topográfico caso o terreno possua desníveis ou outras irregularidades topográficas.

O processo passará pela análise da prefeitura, e caso todas as documentações, projetos e informações estejam em conformidade com os parâmetros analisados, será recebido o projeto com o carimbo da pré-análise da prefeitura. Munido deste documento, o incorporador poderá, quando chegada a etapa de solicitação do alvará de construção, ter algum ganho cronológico no andamento do processo.

4.4.4 Solicitação da certidão de uso e ocupação do solo através do portal APROVA.

A certidão de uso e ocupação do solo é um documento simples, de fácil obtenção, curto prazo para recebimento e custo pequeno, ela será necessária para a obtenção das licenças ambientais. O incorporador pode solicitá-la no portal aprova, fornecendo as seguintes informações requeridas:

- Dados do requerente:

Nome do requerente; CPF ou CNPJ do Requerente; Email do Requerente; Telefone para contato do Requerente; Documentos do requerente: Carteira de identidade e CPF (Em Formato Digital); Especificar o tipo de vínculo do requerente, e enviar procuração, caso seja necessário.

- Dados do Imóvel:

Inscrição do imóvel; Localização do imóvel; Localização Cartográfica atual; Classificação Viária; Nome do Loteamento; Número da Quadra; Número do Lote; Macrozoneamento/ Zoneamento; Ficha Cadastral;

- Descrição da atividade requerida, por extenso, como por exemplo: Uso pretendido H3 (Residencial Multifamiliar, com térreo + 01 pavimento: 04 unidades

O custo, como mencionado anteriormente, é baixo, R\$ 30,16, levando em média menos de 10 dias para ser emitida.

4.4.5 Solicitação de licença prévia ambiental através do portal APROVA.

As licenças ambientais têm o objetivo de atestar a conformidade dos projetos com as legislações vigentes, são obrigatórias para obras que superam os 1000 m². Podem ser solicitadas pelo portal aprova, tendo o prazo médio de 15 a 20 dias para serem emitidas, no entanto, o prazo pode ser estendido caso se façam necessários estudos complementares ou ocorram notas devolutivas, podendo chegar aos 60 dias nesses casos. As taxas são levantadas a partir da Norma Administrativa 101 da SUDEMA, que pode ser acessada publicamente e dispõe de quadros com os valores a serem cobrados a depender dos elementos presentes no projeto, podendo ser consultada em fase orçamentária prévia, porém, geralmente o custo para as licenças não é alto. Será solicitada a seguinte listagem de informações no portal APROVA, para o início do processo:

Tipo de licença: Se a solicitação se trata de uma nova licença ou de uma prorrogação; Natureza do empreendimento: Se ele é público ou privado; Nome do requerente; CPF ou CNPJ do Requerente; Email do Requerente; Telefone para contato do Requerente; Documentos do requerente: Carteira de identidade e CPF (Em Formato Digital); Especificar o tipo de vínculo do requerente, e enviar procuração, caso seja necessário; Nome do Empreendimento / Nome

Fantasia; Razão Social do Empreendimento; CPF/CNPJ do Empreendimento; Inscrição do Imóvel; CEP do Empreendimento; Localização; Logradouro do Empreendimento; Número; Bairro do Empreendimento; Ponto de Referência/ Complemento; Cidade do Empreendimento; UF do Empreendimento; E-mail; Telefone do Empreendimento; Contrato social da empresa; Uso da Edificação; Informar se o imóvel tem infraestrutura completa (Pavimentação, água e esgoto ligados na rede e energia elétrica); Quantidade de pavimentos do Empreendimento; Certidão de Uso e Ocupação do Solo emitida pela SEPLAN/PMJ; Conta de água da CAGEPA ou Outorga do Poço emitida pela AESA (Emitida nos últimos 3 meses); Escritura do imóvel e comprovante legal de utilização da área caso necessário (Exemplo: autorização, contrato de locação, cessão, etc.); Fotos externas do empreendimento (No mínimo 4 imagens); Área do terreno; Área Estimada para Construção; Pré-projeto ou ART/RRT (Documento comprobatório da Área de Construção); é necessário informar se o requerente tem pendência ambiental junto a SEMAM.

Após a análise técnica, será liberada a opção para agendamento da visita técnica do fiscal da SEMAM à obra e, constatada a veracidade de todas as informações, e o enquadramento às legislações vigentes, o processo continua e a licença é emitida.

4.4.6 Análise do projeto de incêndio pelo Corpo de Bombeiros.

Apesar de, pelo novo código de construções da cidade, o carimbo do corpo de bombeiros nos projetos arquitetônicos ter deixado de não ser obrigatório apenas para as construções com menos de 1000 m² de área, tendo sua não obrigatoriedade se estendido para todos os processos de responsabilidade da PMJP, antes do Habite-se, é interessante manter a boa prática de, junto à elaboração do processo arquitetônico, haver a elaboração do projeto de combate à incêndios, pois os projetistas precisam realizar adaptações em ambos os projetos para atingir o objetivo comum de respeito à visão do incorporador para seu empreendimento e normas vigentes para segurança, decretadas pelo corpo de bombeiros. Principalmente quando o risco da necessidade de alteração do projeto arquitetônico já analisado e aprovado pela PMJP pode se fazer presente, o que representaria um revés no processo burocrático como todo. Para além disso, foram relatados casos em que, mesmo sem a obrigação perante a PMJP, os entes notariais barraram, durante as análises para processos como a emissão do registro de incorporação, processos em que o carimbo do corpo de bombeiros não estavam presentes nos projetos analisados.

É uma prática corriqueira no mercado que o responsável técnico pela elaboração do projeto fique responsável por lidar com o Corpo de Bombeiros, incluindo o pagamento das taxas, que são calculadas pela área, tipo de ocupação e UFR. O prazo para recebimento é, por norma, de 30 dias, que podem ser prorrogados em mais 30 dias, em casos de notas devolutivas ou erros graves, porém para casos em que há conformidade com as normativas da instituição militar, o prazo tem sido de 10 dias. A fidedignidade entre o projeto de incêndio e sua execução será atestada durante a visita do fiscal do corpo de bombeiros, cujo parecer é imprescindível para obtenção do Habite-se.

São solicitadas duas vias do projeto de prevenção e combate a incêndio e controle de pânico com memorial descritivo, o projeto arquitetônico, com todas as pranchas assinadas pelo responsável técnico e, por fim, a ART ou RRT.

4.5 Solicitação de alvará de construção através do portal APROVA.

O alvará de construção é um documento emitido pela prefeitura que autoriza o início de uma obra, atestando que o projeto arquitetônico foi aprovado e está em conformidade com as normas urbanísticas e legislações vigentes no município, como o Plano Diretor, o Código de Obras e o zoneamento. Ele é obrigatório para construções, ampliações ou reformas que modifiquem a estrutura do imóvel, garantindo que a execução da obra ocorra de forma legal, segura e adequada ao uso pretendido. Sem esse documento, a construção é considerada irregular e pode ser embargada ou até demolida pelas autoridades competentes.

A solicitação em si do alvará de construção, é, em sua constituição, bastante similar à solicitação da pré-análise. Pois as etapas de dados do solicitante, dados da solicitação, dados do proprietário, dados do imóvel, quadro de áreas detalhado, quadro de áreas total, parâmetros urbanísticos, projeto arquitetônico e levantamento topográfico são os mesmos solicitados na solicitação de pré-análise, caso tenha ocorrido. A diferença principal está na solicitação do cadastro dos responsáveis técnicos pelo projeto, pela execução ou se apenas um está responsável por ambos, sendo exigido:

Qual é a responsabilidade técnica do profissional; qual o nome ou razão social do profissional; O e-mail para correspondência; O número da inscrição municipal (ISS); A ART ou RRT, escaneada e assinada; ART de cargo ou função, em caso de o profissional também ser responsável pelo CNPJ; se ocorreu o processo de pré-análise, qual seu número; Licença

Ambiental Prévia e, caso seja necessária, a declaração de vizinhos atestando a não objeção à construção.

O tempo de trâmite do alvará de construção pode variar, elementos como inconsistências nas documentações, ou ausências de elementos nos quadros informados, contudo, não ocorrendo reveses, o alvará é obtido em até 30 dias, podendo ocorrer maior celeridade em casos com pré-análise aprovada.

4.5.1 Cálculo das taxas do alvará de construção

O cálculo do valor do alvará de construção leva em consideração alguns fatores, sendo o principal o padrão construtivo do empreendimento, que pode variar como se segue:

Tabela 1- Valores para cálculo do alvará de construção, com base na área.

Padrão	R\$/M ²
Baixo	R\$ 0,50
Normal	R\$ 1,01
Alto	R\$ 2,01
Luxo	R\$ 3,02

Fonte: Autor,2025

Podem ocorrer acréscimos, com base em certos elementos construtivos que o empreendimento venha a possuir, como os listados na tabela 02:

Tabela 2- Itens adicionais que podem ser inclusos no cálculo do alvará de construção.

Outras construções	R\$/ UNIDADE (UND, m ² . m ³ etc.)
Pérgolas	R\$ 2,01
Caixa d'água	R\$ 5,03
Solário	R\$ 0,50
Deck	R\$ 0,50

Fonte: Autor,2025

4.5.2 Taxas de outorga Onerosa

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento urbanístico previsto no Plano Diretor Municipal que permite ao proprietário de um terreno ou incorporador construir além dos limites básicos de aproveitamento do solo, como coeficiente de aproveitamento e altura máxima, mediante contrapartida financeira ao município. Esse mecanismo é regulado pela Lei Complementar nº 166/2024 e tem como objetivo equilibrar o desenvolvimento urbano, incentivando a verticalização em áreas estratégicas, enquanto gera recursos para investimentos em infraestrutura, mobilidade e equipamentos públicos. A Outorga Onerosa é comum em zonas de maior adensamento, como regiões centrais e corredores de transporte, onde a prefeitura busca otimizar o uso do solo sem prejudicar a qualidade de vida da população.

O cálculo do valor da Outorga Onerosa em João Pessoa considera fatores como a localização do imóvel, o potencial construtivo adicional solicitado e o valor da terra na região. O processo exige a apresentação de um projeto técnico detalhado, que será analisado pela Secretaria de Urbanismo (URB), e o pagamento é feito por meio de uma Contrapartida Financeira de Melhoria (CFM), que pode ser parcelada em alguns casos. Essa ferramenta é especialmente relevante para empreendimentos comerciais e residenciais de médio e alto padrão, que buscam maximizar seu potencial construtivo dentro da legalidade, contribuindo, ao mesmo tempo, para o financiamento de políticas urbanas no município.

O custo pode ser estimado através da seguinte equação (1):

$$\frac{(X - 1) * (VI) * (AI)}{30}$$

Onde:

X: índice de aproveitamento

VI: Valor do logradouro, que pode ser obtido no carnê do IPTU

AI: Área do lote, ou terreno.

4.5.3 Solicitação de licença ambiental de instalação (LI)

A LI é concedida após a aprovação da Licença Prévia (LP) e tem como principal objetivo autorizar o início das obras de implantação do empreendimento, desde que atendidas as condições e medidas de controle ambiental estabelecidas no processo de licenciamento. Esta licença assegura que o projeto executivo incorporou todas as exigências técnicas e ambientais previstas nos estudos ambientais aprovados, tais como EIA/RIMA (Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental) ou outros documentos técnicos exigidos conforme a complexidade do empreendimento.

A validade da Licença Ambiental de Instalação varia conforme a complexidade e o porte do empreendimento, geralmente entre 2 e 6 anos, período durante o qual todas as obras devem ser concluídas. É importante destacar que a LI não autoriza o funcionamento do empreendimento, mas sim sua construção, cabendo posteriormente a solicitação da Licença de Operação (LO) para obtenção do Habite-se. A documentação solicitada é similar à da licença prévia, com alguns adicionais e a necessidade da visita de um fiscal, que poderá ser agendada após o início da análise técnica. Assim como a licença prévia, o cálculo das taxas é realizado seguindo a NA 101 da SUDEMA, sendo o principal fator da precificação as áreas construídas e índices de aproveitamento e o prazo do processo é de, atualmente, 40 a 45 dias, abaixo, seguem as documentações adicionais, em referência à base estabelecida na requisição da licença prévia, solicitadas:

Informar se os trâmites da licença prévia e alvará de solicitação foram realizados através do portal APROVA; fornecer os números destes documentos; fornece-los em formato digital; Cronograma de execução de atividades; projeto arquitetônico completo aprovado pela prefeitura; ART/RRT do projeto; Informar se o local possui saneamento; fornecer a Declaração da EMLUR referente a viabilidade da coleta pública de resíduos sólidos urbanos ou Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), comprovando que há coleta no local do empreendimento.

4.6 Solicitação do registro de incorporação.

Historicamente, o Registro de Incorporação surgiu como resposta à necessidade de organizar o mercado imobiliário urbano, especialmente com o crescimento das cidades no século XX. No Brasil, a regulamentação ganhou força com a Lei nº 4.591/64, que estabeleceu as bases para os condomínios em edificações e loteamentos. Em João Pessoa, assim como em outras cidades, a evolução desse instrumento acompanhou a expansão imobiliária, sendo hoje um requisito indispensável para empreendimentos de médio e grande porte. Sua formalização reflete a maturidade do setor, equilibrando interesses de incorporadores, compradores e poder público.

O Registro de Incorporação é um ato jurídico formalizado em cartório de registro de imóveis que marca o início legal de um empreendimento imobiliário sob o regime de condomínio edilício, como loteamentos, edificações em andares ou unidades autônomas. Sua principal função é constituir a incorporadora como responsável pelo empreendimento e estabelecer as regras básicas de divisão das unidades, áreas comuns e direitos dos futuros compradores. Esse documento é essencial para garantir a segurança jurídica do negócio, pois vincula o terreno ou edificação ao projeto aprovado pela prefeitura, define as metragens das unidades e formaliza a existência do condomínio perante o poder público e os adquirentes.

A importância do Registro de Incorporação está na proteção dos direitos dos compradores e no cumprimento das obrigações legais da incorporadora. Sem esse registro, não é possível vender unidades de forma regularizada, obter financiamento bancário ou emitir a matrícula individual de cada unidade no cartório. Ele também assegura que o projeto segue as normas do Código Civil, da Lei Federal nº 4.591/64 (Lei de Condomínios) e do Plano Diretor Municipal, evitando futuras disputas judiciais. Além disso, esse instrumento é exigido para a obtenção do Habite-se e para a emissão de escrituras definitivas, sendo uma etapa fundamental no ciclo de vida do empreendimento imobiliário.

4.6.1 Documentos a serem elaborados para o R.I.

Os documentos que se seguem precisam ser elaborados com bastante cuidado, pois a análise notarial é bastante criteriosa na confrontação das informações, que são as mesmas, porém em diferentes documentos.

4.6.1.1 Convenção de Condomínio:

Se trata do documento jurídico que regula a organização, os direitos e os deveres dos condôminos em um empreendimento imobiliário, seja ele residencial, comercial ou misto. Ela estabelece normas de convivência, define as competências do síndico, disciplina o uso das áreas comuns e fixa as regras para rateio de despesas, assembleias e reformas. A convenção é elaborada pela incorporadora e registrada junto à matrícula do imóvel, tornando-se obrigatória para todos os adquirentes. Ela é essencial para evitar conflitos, pois formaliza acordos que vão além das disposições legais genéricas, como horários de silêncio, uso de salões de festas e normas para animais de estimação. Ela deve possuir uma em sua estrutura, pelo menos:

Nome, localização e características do empreendimento; Descrição das partes privativas (apartamentos, lojas) e áreas comuns (hall, piscina, garagem); Disposições acerca do pagamento de taxas, manutenção das unidades e respeito às normas de convivência; estabelecer a administração, cobrança de multas, representação legal do condomínio, o quórum para decisões, periodicidade de reuniões e regras para deliberações; Previsão de estabelecimento fundos para manutenção e emergência, multas, advertências e medidas judiciais em caso de infrações.

4.6.1.2 Declaração de Vaga de Garagem:

É necessária a elaboração de um documento que ateste a quantidade de vagas de garagem, sua disposição, localização e destinação, a fim de evitar e conflitos sob o uso do estacionamento, garantindo a que cada unidade tenha direito às vagas adquiridas e que áreas comuns (como visitantes ou carga/descarga) sejam corretamente delimitadas.

Durante a fase de projeto, ainda no licenciamento da construção, o arquiteto ou incorporador deve incluir no memorial descritivo a quantidade de vagas exigidas pela legislação municipal (ex.: mínimo de 1 vaga por unidade, conforme zoneamento). A declaração deve ser anexada à Convenção de Condomínio e à matrícula do imóvel, especificando se as vagas são privativas (vinculadas a uma unidade) ou de uso comum.

O documento deve ser composto pela identificação do empreendimento; Planta da Garagem, Relação das vagas por unidade, caso sejam privativas, ou as regras de uso para vagas compartilhadas; estipular se serão disponibilizadas vagas para visitantes, PCDs e para serviços.

É necessária a assinatura do incorporador no documento, que deve ser autenticada para sua apresentação no ente notarial.

4.6.1.3 Quadros NBR 12.721:2006:

Os quadros da NBR 12.721:2006 são a base documental que vincula o projeto técnico ao registro imobiliário, assegurando que todos os dados do empreendimento (áreas, frações ideais e direitos) estejam devidamente formalizados. Sem eles, não há validade jurídica para vender unidades ou constituir condomínios. São formulários padronizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que consolidam dados essenciais sobre um empreendimento imobiliário, como: Características do terreno e da edificação (área total, dimensões, coeficiente de aproveitamento); Divisão das unidades autônomas (metragem, fração ideal, vagas de garagem); Áreas comuns e institucionais (dependências de uso coletivo, como halls, elevadores, jardins).

O objetivo principal da formulação dos quadros é garantir transparência e segurança jurídica na formalização de incorporações e condomínios perante o cartório de registro de imóveis e futuros compradores.

4.6.2 Lista das exigências notariais para emissão do R.I

Para além da elaboração dos documentos previamente listados, cuja entrega será solicitada em duas vias, como apontado a seguir, serão necessários outros documentos complementares, além de certidões negativas de débitos nas três esferas do poder executivo, como segue:

Requerimento do proprietário com firma reconhecida; Cópia da Escritura ou Certidão de Registro do Imóvel; Planta Aprovada pela PMJP (com o carimbo do corpo de bombeiros); atestado de Idoneidade Financeira em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação (art. 32, “o”, da Lei no 4.591/1964); Alvará de Licença para Construção; 02 (duas) Vias Originais da Convenção de Condomínio; assinado com firma reconhecida. OBS.: Na Convenção de Condomínio é necessário que conste a descrição das unidades, em concordância com o quadro V, do Quadro NBR; 02 (duas) Vias Originais da Declaração de Vaga de Garagem; 02 (duas) Vias Originais dos Quadros NBR 12.721:2006 – datadas e assinadas pelo Incorporador e Profissional Responsável com sua firma reconhecida

no Quadro de Informações Preliminares; ART/CREA ou RRT/CAU do técnico responsável pela elaboração dos Quadros/NBR; Enviar via E-mail os seguintes documentos DIGITALIZADOS: Planta da Construção e Memorial descritivo (Convenção de Condomínio e Quadros da NBR 12.721/2006).

Serão necessárias as seguintes certidões, e, para pessoas físicas casadas, será necessária a apresentação das certidões dos respectivos cônjuges:

Certidão negativa de protestos de títulos nos cartórios Toscano de Brito e no cartório Souto; Certidão negativa de débitos municipais (PMJP); Certidão estadual de débitos do cidadão, Fazenda Estadual - (Secretaria de Estado da Receita – SER); certidão de conformidade, Justiça Comum: Cível e Criminal do T. J. – PB (Tele judiciário); Certidão Conjunta da Receita Federal; certidão negativa da Justiça do Trabalho (TRT 13a Região – Seção Judiciária da Paraíba); certidão negativa da Justiça Federal – Cível e Criminal (5a Região – Seção Judiciária da Paraíba).

O processo tem prazo legal para cumprimento de até 30 dias, mas nos cartórios consultados os prazos praticados estavam, sem notas devolutivas, em 15 dias. O custo do processo pode variar, sendo proporcional ao valor do empreendimento, ficando em cerca de 1%, até que se atinja o limite estabelecido por lei. Após a obtenção do R.I. é possível iniciar as vendas das unidades do empreendimento. É importante ressaltar que empreendimentos cuja proposta é de investimento imobiliário, como Flats, geralmente necessitam deste documento com mais urgência, para que sejam viabilizadas as vendas ainda na planta.

4.7 Solicitação do Habite-se

A importância do Habite-se estende-se a diversas esferas jurídicas e práticas. Do ponto de vista legal, ele regulariza a situação da construção perante os órgãos fiscalizadores, transformando uma obra em um imóvel legalmente constituído. No âmbito financeiro, sua apresentação é requisito essencial para a obtenção de financiamentos bancários, uma vez que as instituições financeiras exigem essa comprovação de regularidade para liberação de recursos. Além disso, o documento é imprescindível para procedimentos de transferência de propriedade, sendo exigido pelos cartórios de registro de imóveis para a lavratura de escrituras públicas definitivas. São necessárias diversas documentações, e algumas vistorias precisam ser realizadas e não detectarem problemas, para que o processo de requerimento seja iniciado.

4.7.1 Documentações que serão necessárias para o Habite-se

O processo de obtenção do Habite-se inicia-se antes da conclusão integral da obra, incluindo todos os elementos estruturais, acabamentos e infraestruturas complementares, tais como instalações elétricas, hidrossanitárias e de acessibilidade. O requerente deve apresentar à prefeitura uma série de documentos técnicos e administrativos, a apresentação de declarações de conformidade das concessionárias de serviços públicos, comprovando que as ligações de água e energia elétrica foram realizadas de acordo com as normas técnicas.

4.7.1.1 Licenças ambientais e vistoria

Licença Operacional: é concedida após a conclusão da obra, permitindo o início do uso ou funcionamento do imóvel, desde que cumpridas todas as exigências previstas na licença anterior, a priori, a licença emitida é provisória, tendo validade de 3 meses, sendo gerada a parit das informações autodeclaradas, durante este período de análise da documentação, esclarecimentos adicionais podem ser solicitados. Assim, o acompanhamento do processo através do portal APROVA, é de responsabilidade do requerente titular ou representante processual (usuário que se encontra logado no sistema). A não resposta pode acarretar o indeferimento do processo. Durante a solicitação, é necessária a descrição das atividades a serem exercidas; os dados do requerente; os dados do empreendimento; contrato social, cartão CNPJ; documentos pessoais do proprietário; as características de funcionamento do empreendimento; planta de situação e planta baixa em PDF; Certidão de Registro do Imóvel, Escritura, Contrato de compra e Venda; no mínimo 4 fotos do interior do empreendimento; no mínimo 3 fotos externas do empreendimento; informar se o empreendimento possui alguma pendência ambiental; informar sobre o uso de água (consumo diário previsto, despejo diário previsto); se o local possui saneamento; se no local estão previstas emissões atmosféricas ou sonoras; se serão utilizados combustíveis no empreendimento; os tipos de resíduos que esperase que sejam gerados no empreendimento; guia da Taxa de Coleta de Resíduos (TCR) ou uma declaração da EMLUR atestando que o endereço conta com coleta de lixo.

O tempo de trâmite até a obtenção da licença operacional provisória é de, em média, 15 dias, caso não ocorram pendências. E as taxas são, assim como as demais, precificadas de acordo com a NA 101 da SUDEMA. Uma boa prática, é que o incorporador ou gestor da obra registre em seu PGR todo o descarte de material da obra e, junto com o prestador do serviço, garanta que todas as MTR estejam condizentes com as anotações no PGR, para que não haja

discrepâncias entre o entulho cujo descarte foi declarado e o que o prestador do serviço tem registrado.

Visita do Fiscal: é necessária a solicitação da vistoria fiscal para a que sejam atestadas as corretas ligações do sistema de esgotamento sanitário e o sistema de descarte de águas pluviais à rede pública, realizada por técnico da prefeitura, tem como objetivo, também, verificar in loco se a execução da obra corresponde ao que foi aprovado nos projetos, incluindo a conformidade das ligações de água, energia elétrica, acessibilidade e segurança. Essa vistoria é condição indispensável para a liberação do Habite-se.

4.7.1.2 Vistoria final do corpo de bombeiros, testes e emissão do AVCB

Podendo ser solicitada através do site do corpo de bombeiros, a vistoria final tem como objetivo atestar a execução conforme previsto no projeto de combate a incêndios e controle de pânico, também testar se todos os instrumentos, cuja instalação está prevista, estão em pleno funcionamento e verificar a conformidade da disposição das sinalizações. Serão solicitados o número ou arquivo do projeto, previamente autorizado, as notas fiscais de todos os equipamentos que estão listados no memorial do projeto. Uma boa prática é ter em mãos o laudo dos testes de estanqueidade, a ART do sistema de combate às descargas atmosféricas, bem como os resultados dos testes de continuidade e de aterramento deste sistema, e a ART da instalação do elevador, caso o empreendimento o possua, estes documentos podem ser requisitados pelo fiscal.

4.7.2 Demais documentações a serem apresentadas, custos e prazos

São solicitadas, junto pareceres previamente mencionados já emitidos, após os devidos processos de análises e vistorias, as seguintes documentações:

Cópia da escritura pública, com registro imobiliário atualizada, em nome do proprietário; Cópia dos documentos de identificação do proprietário; Cópia do contrato Social e documento de identidade do sócio administrador; declaração da FUNJOPE; Quadro NBR; Convenção de condomínio; CREF (Certificado de regularidade fiscal); Licenças ambientais de instalação e de operação; Plantas do projeto.

O custo do Habite-se é de 1 unidade de UFIR acrescentada de mais 20%, dividida entre taxas de expediente e tramitação, para cada unidade do empreendimento. O custo atualmente

praticado do UFIR é de R\$ 52,26, então, para cada apartamento no condomínio, paga-se R\$ 60,31. O prazo de tramitação do Habite-se, sem devolutivas, é de até 30 dias.

5. MODELO OKR APLICADO

5.1 Parâmetros considerados na elaboração do OKR

Cada OKR é composto por um Objetivo — qualitativo e inspirador — e Resultados-Chave — métricas quantitativas que indicam se o objetivo foi alcançado.

5.2 Exemplos práticos de OKRs para o projeto:

5.2.1. Etapa: Compra de 2 imóveis (R\$ 600.000; 600 m²; demolição; supressão de árvore; remembramento)

Objetivo: Adquirir, unificar e preparar legalmente dois terrenos para início do empreendimento.

Resultados-Chave:

- Obter escritura pública registrada no cartório de imóveis em até 30 dias após a negociação de compra.
- Finalizar o pagamento do ITBI (R\$ 18.000) e apresentar comprovante em até 10 dias após a emissão da guia.
- Solicitar e obter alvará de demolição da PMJP via portal APROVA em até 7 dias úteis após a compra.
- Concluir processo de avaliação e obter autorização de supressão arbórea em até 5 dias úteis.
- Submeter projeto básico e documentação ao processo de remembramento no portal APROVA em até 15 dias após a compra.
- Obter aprovação do remembramento na PMJP em até 90 dias, com registro em cartório em até 10 dias após alvará.

5.2.2. Etapa: Obtenção do Alvará de Construção

Objetivo: Viabilizar o início da obra com a obtenção do alvará de construção junto à PMJP.

Resultados-Chave:

- Obter todos os certificados de viabilidade técnica (Energia e Água) em até 120 dias (Energia: até 5 dias úteis; Água: até 120 dias, antecipar entrada).
- Realizar pré-análise do projeto arquitetônico em até 7 dias após aprovação do remembramento.
- Emitir e pagar todas as taxas de licenciamento e alvará.
- Inserir ARTs e projeto completo na plataforma APROVA e concluir protocolo de solicitação do alvará em até 10 dias após pré-análise.
- Obter o alvará de construção em até 30 dias corridos após protocolo.

5.2.3. Etapa: Obtenção do Habite-se

Objetivo: Finalizar a legalização do empreendimento e habilitá-lo para comercialização e financiamento.

Resultados-Chave:

- Concluir todas as etapas de execução da obra até o prazo final do cronograma físico (em média 18 meses para obra tipo térreo + 3 pavimentos, padrão baixo).
- Solicitar Licença de Operação e realizar vistoria ambiental em até 15 dias após conclusão da obra.
- Obter aprovação da vistoria do Corpo de Bombeiros e emissão do AVCB em até 15 dias após solicitação.
- Reunir todas as certidões e documentos complementares, protocolar e acompanhar pedido do Habite-se em até 10 dias.
- Obter o Habite-se com emissão em até 30 dias corridos, sem notas devolutivas.

6. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

O cronograma físico-financeiro é uma ferramenta de planejamento e controle essencial para empreendimentos imobiliários, permitindo a visualização da sequência de execução, a distribuição dos custos ao longo do tempo e a avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto. Neste estudo, considera-se a construção hipotética de um edifício residencial com térreo + 3 pavimentos, padrão baixo, sem elevador, com 20 unidades habitacionais no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, totalizando aproximadamente 1.200 m² de área construída.

Premissas básicas:

- Terreno: R\$ 600.000 (compra de dois lotes com remembramento)
- Área total do terreno: 600 m²
- Padrão construtivo: Baixo (R\$ 1.666/m² de custo médio)
- Custo total estimado da obra: R\$ 2.000.000
- Prazo total: 18 meses
- Sem elevador, sem fundações profundas

6.1 Estruturação do Cronograma

Tabela 3- Estruturação do cronograma físico financeiro.

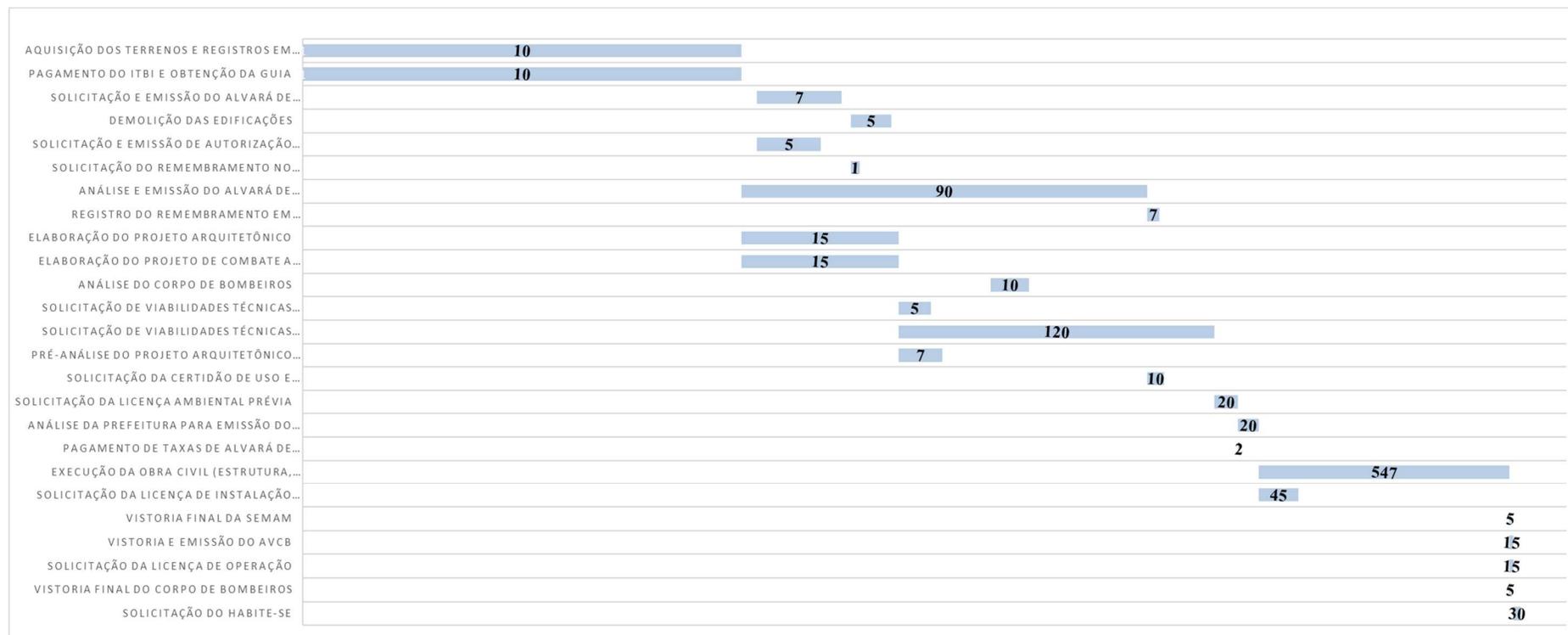
Atividade	Início (Dia Corrido)	Duração (dias)	Término (Dia Corrido)	Custo Estimado (R\$)
Aquisição dos terrenos e registros em cartório	1	10	11	R\$ 600.000,00
Pagamento do ITBI e obtenção da guia	1	10	11	R\$ 18.000,00
Solicitação e emissão do alvará de demolição	12	7	19	R\$ 3.000,00
Demolição das edificações	20	5	25	R\$ 20.000,00
Solicitação e emissão de autorização de supressão arbórea	12	5	17	R\$ -
Solicitação do rememramento no portal Aprova	20	1	21	R\$ 1.000,00
Análise e emissão do alvará de rememramento (PMJP)	11	90	101	R\$ 3.000,00
Registro do rememramento em cartório	101	7	108	R\$ 1.500,00
Elaboração do projeto arquitetônico	11	15	26	R\$ 5.000,00
Elaboração do projeto de combate a incendio	11	15	26	R\$ 1.400,00
Análise do corpo de bombeiros	43	10	53	R\$ -
Solicitação de viabilidades técnicas (ENERGISA)	26	5	31	R\$ -
Solicitação de viabilidades técnicas (CAGEPA)	26	120	146	R\$ 1.000,00
Pré-análise do projeto arquitetônico no portal Aprova	26	7	33	R\$ 1.500,00
Solicitação da certidão de uso e ocupação do solo	101	10	111	R\$ 31,00
Solicitação da licença ambiental prévia	146	20	166	R\$ 3.000,00
Análise da prefeitura para emissão do alvará de construção	166	20	186	R\$ -
Pagamento de taxas de alvará de construção	166	2	168	R\$ 2.400,00
Execução da obra civil (estrutura, alvenaria, acabamento)	186	547	733	R\$ 2.000.000,00
Solicitação da licença de instalação ambiental (LI)	186	45	231	R\$ 2.000,00
Vistoria final da SEMAM	733	5	738	R\$ -
Vistoria e emissão do AVCB	733	15	748	R\$ 2.500,00
Solicitação da Licença de Operação	733	15	748	R\$ 1.000,00
Vistoria final do Corpo de Bombeiros	733	5	738	R\$ -
Solicitação do Habite-se	748	30	778	R\$ 1.206,20
			Total:	R\$ 2.667.537,20

Fonte: Autor, 2025

Total estimado do projeto: R\$ 2.667,537,20.

6.2 Visualização gráfica do tempo, em dias corridos, das etapas

Gráfico 1 - Distribuição temporal das atividades em escala logarítmica.



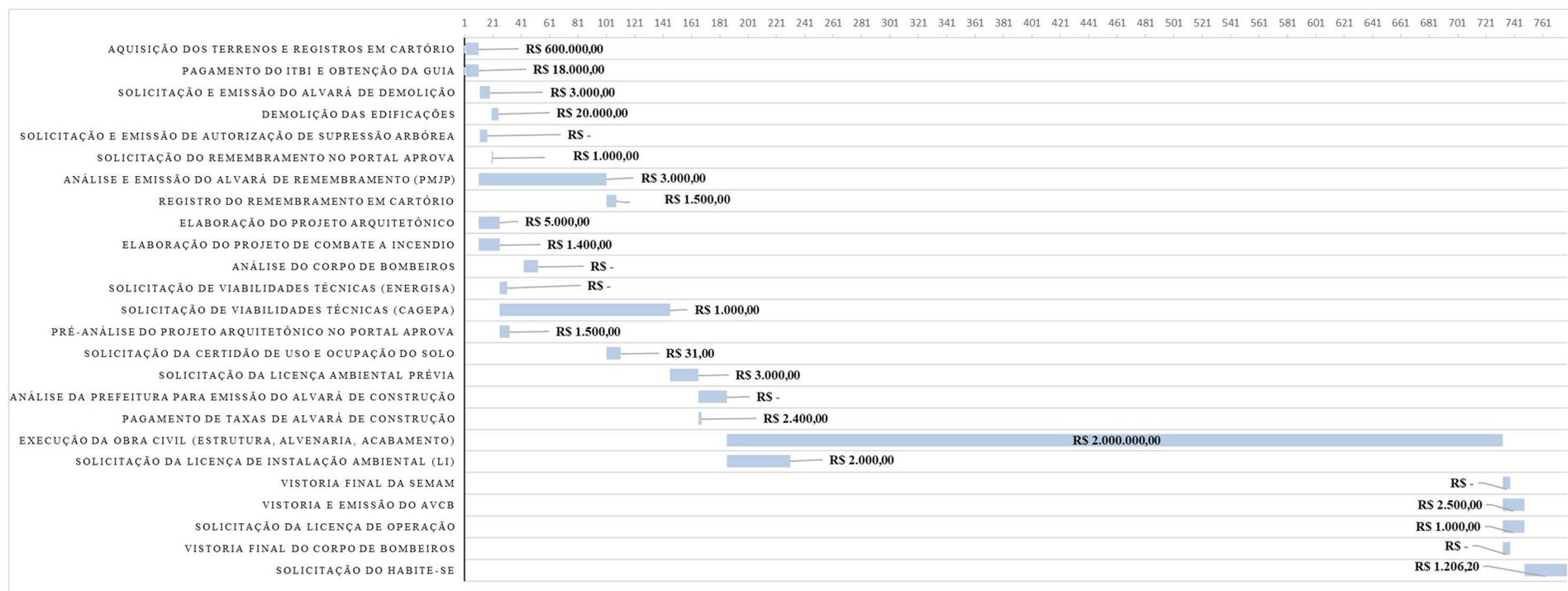
Fonte: Autor, 2025

Tempo total estimado, em dias corridos (Incluindo prazo de obra):

778 dias.

6.3 Visualização gráfica do desembolso por período

Gráfico 2 - Visualização dos custos associados por período



Fonte: Auto,2025

A distribuição dos aportes deve considerar que, para além da divisão do custo da obra, todos os valores para os processos devem ser reunidos anteriormente aos seus respectivos inícios.

6.4 Estudo de Viabilidade do Cronograma

Análise Técnica:

O cronograma hipotético proposto é viável sob a ótica construtiva e legal, considerando a possibilidade de sobreposição de algumas etapas, como licenciamento e remembramento. A estratégia de solicitar pré-análises e viabilidades técnicas em paralelo permite ganho de tempo, reduzindo o impacto dos maiores gargalos (como a demora na emissão de certidões pela CAGEPA e remembramento pela PMJP).

Análise Financeira:

Com custo estimado de R\$ 2.667,537,20 para 20 unidades, o custo unitário médio é de R\$ 133.376,86 por unidade. A depender do valor de venda (por exemplo, R\$ 180.000/unidade), o projeto apresenta uma margem operacional bruta superior a 20%, compatível com a faixa 2 do Minha Casa Minha Vida, especialmente em áreas com incentivo de densificação urbana.

Riscos Identificados:

- Atrasos na análise do remembramento e licenciamento ambiental
- Eventuais devolutivas do projeto de incêndio
- Incertezas de mercado na venda das unidades prontas

Mitigações:

- Pré-análise técnica de projeto junto à prefeitura
- Atendimento presencial para agilizar trâmites com concessionárias
- Planejamento de vendas em paralelo à execução (após R.I.)

7 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A presente seção visa discutir os principais resultados decorrentes da aplicação do modelo de gestão por Objetivos e Resultados-Chave (OKR – *Objectives and Key Results*) na condução dos trâmites legais e documentais de um empreendimento imobiliário no município de João Pessoa – PB. Além disso, analisa-se a eficácia do cronograma físico-financeiro desenvolvido, com base em critérios de conformidade legal, eficiência operacional e

aplicabilidade prática. A metodologia adotada procurou integrar ferramentas de gestão contemporâneas com a realidade normativa e administrativa do processo de incorporação imobiliária.

7.1 Avaliação do Modelo OKR na Gestão dos Trâmites Legais

A adoção da metodologia OKR revelou-se um instrumento eficaz para a organização, controle e execução das etapas burocráticas exigidas para o desenvolvimento imobiliário, mesmo para um exemplo hipotético. Conforme proposto por Doerr (2018), os Objetivos funcionam como guias estratégicos que estabelecem direções claras, enquanto os Resultados-Chave se traduzem em métricas objetivas que permitem mensurar o progresso.

Na prática, a utilização do modelo OKR contribuiria significativamente para a clareza das metas prioritárias, como a obtenção de certidões, licenças e alvarás em tempo hábil. Observou-se um alinhamento mais eficaz entre os setores técnico, jurídico e administrativo, propiciado pela definição de resultados mensuráveis e prazos específicos. Esse alinhamento permitiria maior agilidade na tomada de decisões, principalmente pela visualização em tempo real de gargalos e pela possibilidade de replanejamento dinâmico das ações. Também se verificou redução no retrabalho, sobretudo na fase de elaboração dos projetos arquitetônicos e complementares, que seria resultado da prática da pré-análise junto aos órgãos públicos envolvidos.

Entretanto, identificou-se como principal limitação do modelo a dependência de entidades externas ao controle direto do empreendedor, como prefeituras, cartórios e concessionárias de serviços públicos. Tal dependência, conforme já discutido por Oliveira e Lopes (2020), compromete a entrega de Resultados-Chave não por falhas internas, mas por entraves burocráticos e operacionais de terceiros. Esse fator exige atenção especial na formulação de prazos realistas e na criação de estratégias preventivas, como o início antecipado de requerimentos com maior tempo de resposta.

7.2 Conformidade e Eficiência no Atendimento às Exigências Legais

A análise dos procedimentos documentais revelou uma aderência substancial ao ordenamento jurídico que rege a incorporação imobiliária no Brasil. A organização do processo pautou-se em dados empíricos levantados em campo, que permitiram estruturar os trâmites em conformidade com as exigências legais e administrativas locais.

Destacou-se o uso estratégico do Portal APROVA, ferramenta digital disponibilizada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), que centraliza solicitações e elimina a necessidade de deslocamentos físicos, reduzindo significativamente o tempo de tramitação. Além disso, a ordenação das etapas de forma inteligente, com sobreposição de tarefas sempre que possível — como a realização do processo de rememoração em paralelo à obtenção de viabilidades técnicas —, contribuiu para o ganho de eficiência no processo.

A conformidade legal foi assegurada pela observância rigorosa de legislações como a Lei Federal nº 4.591/1964, que regulamenta a incorporação imobiliária, e a Lei nº 6.015/1973, que trata dos registros públicos. Além disso, seguiu-se a normatização local imposta pela PMJP e os requisitos técnicos especificados na NBR 12.721:2006, que disciplina a apresentação do quadro de áreas de edificações multifamiliares para fins de registro de incorporação. O preenchimento detalhado destes quadros, conforme a referida norma, é fator determinante para esperada redução de devoluções por parte dos cartórios e demais órgãos fiscalizadores, representando a maturidade operacional dos modelos propostos.

7.3 Impacto do Cronograma Físico-Financeiro na Viabilidade do Empreendimento

A implementação de um cronograma físico-financeiro detalhado revelou-se um fator que pode ser decisivo para a determinação da viabilidade do projeto. Através da sua estruturação, mesmo que simples, foi possível identificar com precisão as fases críticas, relativa aos desembolsos com os custos burocráticos do processo, como o rememoração de terrenos e a obtenção da Licença de Instalação. Esse mapeamento permitiu a projeção de demandas financeiras por processo burocrático, no espaço dos seus dias corridos, facilitando o controle do fluxo de caixa e contribuindo para uma tomada de decisão mais assertiva.

A estimativa de custos e prazos, baseada em dados atualizados e em práticas correntes do município, mostrou-se compatível com a realidade do mercado local. O custo estimado com a documentação e regularização, que variou entre 5% e 7% do valor total do empreendimento, foi considerado adequado, especialmente quando comparado com a média nacional apontada por estudos como o de Bastos (2021), que estima esses custos entre 6% e 10% em contextos urbanos de médio porte.

Adicionalmente, a possibilidade de antecipação de receitas através do Registro de Incorporação (R.I.) durante a fase de execução da obra representa um diferencial competitivo relevante. Ao permitir a comercialização das unidades “na planta”, esse registro fortalece o capital de giro do empreendimento e reduz a necessidade de financiamento externo, contribuindo para a sustentabilidade financeira do projeto, conforme salientam os autores Lopes e Souza (2019) ao tratarem da importância do R.I. na estruturação financeira de empreendimentos imobiliários.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como objetivo analisar, descrever e estruturar os trâmites legais e documentais envolvidos na implantação de empreendimentos imobiliários no município de João Pessoa, com ênfase na interação entre os entes públicos (prefeitura, concessionárias, Corpo de Bombeiros, órgãos ambientais) e os entes notariais (cartórios de registros públicos). A pesquisa de campo, associada à fundamentação teórica e à aplicação prática do modelo de gestão por OKRs e cronograma físico financeiro, permitiu uma abordagem integrada, realista e aplicável a projetos de pequeno e médio porte, especialmente os voltados à habitação de interesse social.

8.1 Conclusões do Estudo

A complexidade envolvida na regularização fundiária, obtenção de alvarás e licenciamento ambiental revela que a legalidade urbanística é, simultaneamente, um requisito técnico e uma construção processual, que exige preparo técnico e estratégia organizacional por parte do empreendedor. A aplicação de OKRs mostrou-se extremamente eficaz na transformação de obrigações legais em metas operacionais, atestando que o método pode

fornecer previsibilidade e controle de etapas que, tradicionalmente, sofrem com morosidade e falta de padronização, até para investidores que não possuem quaisquer conhecimentos técnicos na área.

As principais conclusões deste estudo incluem:

- O mapeamento documental e normativo é essencial para a previsibilidade do projeto. Um levantamento técnico minucioso das exigências da PMJP, cartórios e concessionárias permite construir cronogramas com menor margem de erro.
- A metodologia de pré-análise e paralelização de processos (ex.: alvará de construção e viabilidade técnica, remembramento e projeto arquitetônico) reduz significativamente os prazos totais. Essa prática, embora pouco difundida entre pequenos empreendedores, deveria ser incorporada como modelo-padrão.
- A burocracia, embora muitas vezes percebida como obstáculo, funciona como mecanismo de salvaguarda da coletividade, garantindo que empreendimentos respeitem parâmetros de uso e ocupação do solo, segurança e sustentabilidade ambiental. A eficiência, portanto, não está na eliminação da burocracia, mas na racionalização de sua tramitação.
- O uso de plataformas digitais, como o portal APROVA, representa um avanço significativo, mas ainda encontra limitações práticas, especialmente quando há necessidade de análise subjetiva por parte de técnicos ou quando há falhas no sistema de atendimento das concessionárias (como CAGEPA e ENERGISA).
- A integração entre os projetos arquitetônicos, legais e ambientais é o verdadeiro eixo do sucesso na legalização de empreendimentos. Não basta cumprir os requisitos legais: é preciso articulá-los de forma sinérgica e proativa, antecipando riscos e gargalos.

8.2 Recomendações para Futuros Estudos

Com base nas análises realizadas, recomenda-se que futuros estudos ampliem o escopo deste trabalho nos seguintes aspectos:

1. Estudos comparativos intermunicipais, especialmente entre capitais nordestinas, para verificar disparidades nos prazos, exigências e burocracias, criando benchmarks regionais.
2. Análise de impacto econômico das taxas públicas e cartorárias, sobretudo sobre projetos de interesse social, pois o custo de legalização pode inviabilizar empreendimentos em áreas de alta vulnerabilidade.

3. Desenvolvimento de ferramentas automatizadas de checagem de conformidade legal e urbanística, com base em bancos de dados públicos e IA, para auxiliar arquitetos e engenheiros civis no planejamento inicial dos projetos.

4. Análise crítica da estrutura institucional da PMJP, especialmente dos gargalos estruturais como a escassez de fiscais e a sobrecarga de processos digitais não acompanhados de pessoal qualificado.

8.3 Limitações da Pesquisa

Apesar do nível de detalhamento e da abordagem empírica adotada, algumas limitações devem ser destacadas:

- Dependência de informações obtidas por entrevistas e levantamentos de campo, que, embora reflitam fielmente a realidade prática, estão sujeitos a variações de interpretação e à ausência de documentação formal em algumas situações.
- Foco exclusivo no município de João Pessoa, que, embora sirva como estudo de caso detalhado, limita a generalização dos achados para outros contextos urbanos.
- Inexistência de dados estatísticos oficiais sobre a média de tempo dos trâmites, o que obrigou a adoção de estimativas baseadas em relatos de profissionais e experiência prática — confiáveis, mas não padronizadas.

Ainda assim, essas limitações não comprometem os resultados principais, mas sinalizam caminhos para aprofundamentos futuros, sobretudo se vinculados a centros de pesquisa em urbanismo, direito registral ou políticas públicas.

9. REFERÊNCIAS

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 12.721: Edificações – Avaliação de custos unitários e preparo de quadros para incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: ABNT, 2006.
- ACSELRAD, H. (Org.). **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**. Rio de Janeiro: DP&A, 2006.
- BALLARD, G. **The Last Planner System of Production Control**. Birmingham: University of Birmingham, 2000.
- BASTOS, C. R. **Direito Registral Imobiliário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.
- BASTOS, L. P. **Análise comparativa dos custos legais em incorporações imobiliárias**. *Revista Brasileira de Construção Civil*, v. 7, n. 2, p. 115-130, 2021.
- BENJAMIN, A. H. **Introdução ao direito ambiental brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2010.
- BERNARDES, Mário. **Administração moderna na construção civil**. São Paulo: PINI, 2003.
- BRASIL. Ministério do Trabalho e Emprego. **Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED**. Brasília, DF: MTE, [s.d.]. Disponível em: <https://pdet.mte.gov.br/novo-caged>. Acesso em: 7 maio 2025.
- CARDOSO, A. L. **O processo de produção da cidade: empreendedores, mediadores e ativos**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019.
- CARVALHO, C. S. **Direito urbanístico e política urbana no Brasil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.
- DELOITTE. **Burocracia na construção: o custo da ineficiência nos processos**. São Paulo: Deloitte, 2023. Estudo encomendado pela FIESP. Disponível em: <https://abrainc.org.br/noticias/2023/09/25/estudo-da-fiesp-aponta-que-burocracia-pode-custar-r-591-bilhoes-ao-setor-da-construcao-ate-2025>. Acesso em: 7 maio 2025.
- DINIZ, M. H. **Tratado de Direito Imobiliário**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.
- DOERR, J. **Avalie o que importa: Como o Google, Bono Vox e a Fundação Gates revolucionaram o mundo com os OKRs**. Rio de Janeiro: Alta Books, 2018.
- DOERR, J. **Measure What Matters: How Google, Bono, and the Gates Foundation Rock the World with OKRs**. Nova York: Portfolio, 2018.

FAYOL, Henri. *Administração industrial e geral: previsão, organização, comando, coordenação, controle*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 1990.

FIX, M. *São Paulo cidade global*. São Paulo: Boitempo, 2007.

FORMOSO, C. T. et al. *Princípios da Lean Construction para gestão de empreendimentos*. Porto Alegre: ANTAC, 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico 2022: resultados preliminares*. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/>. Acesso em: 7 maio 2025

JOÃO PESSOA (PB). *Alvarás e Licenças*. João Pessoa: Prefeitura Municipal de João Pessoa, [s.d.]. Disponível em: <https://www.joaopessoa.pb.gov.br/servico/alvaras-e-licencas/>. Acesso em: 22 abr. 2025.

KERZNER, Harold. *Gestão de projetos: as melhores práticas*. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2006.

KOSKELA, L. *Application of the New Production Philosophy to Construction*. Stanford: CIFE, 1992.

LOPES, C. A.; SOUZA, F. T. *Gestão financeira aplicada a empreendimentos imobiliários: teoria e prática*. São Paulo: Pini, 2019.

MARICATO, E. *Metrópole, legislação e desigualdade*. *Estudos Avançados*, v. 29, n. 84, 2015.

MATTOS, Aldo Dórea. *Planejamento e controle de obras*. 2. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019. ISBN 978-85-7975-345-9.

MILARÉ, E. *Direito do Ambiente*. 11. ed. São Paulo: RT, 2015.

OLIVEIRA, F. L. *Os entraves da regularização fundiária no Brasil*. São Paulo: FGV, 2018.

OLIVEIRA, M. S.; LOPES, D. G. *Gestão de processos em empreendimentos imobiliários: desafios e soluções na era digital*. *Cadernos de Engenharia Civil*, v. 10, n. 1, p. 47-62, 2020.

ROLNIK, R. *Guerra dos Lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS JUNIOR, O. A. *Planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles, 2013.

SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO DO MEIO AMBIENTE (SUDEMA). *Norma Ambiental 101 - 4ª Edição*. João Pessoa: SUDEMA, [s.d.]. Disponível

em: <https://sudema.pb.gov.br/servicos/servicos-ao-publico/legislacao-ambienta/na-101-4a-edicao.pdf/view>. Acesso em: 22 abr. 2025.

TARTUCE, F. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

YAZIGI, Walid. ***A técnica de edificar***. 18. ed. São Paulo: Blucher, 2021.

10. ANEXOS

**ANEXO A: REQUERIMENTO E RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS
PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA PELA CAGEPA.**

RA Nº <u> CAGEPA </u> Processo (SIC/PBdoc) <u> CAGEPA </u> / <u> CAGEPA </u>																									
<input type="checkbox"/> Emissão de Nova DVP, ou <input type="checkbox"/> Renovação da DVP nº/ano: _____/_____ (apresentar cópia da DVP assinada [])																									
<input type="checkbox"/> HOUVE MUDANÇA do projeto referente a DVP anterior <input type="checkbox"/> NÃO HOUVE MUDANÇA do projeto referente a DVP anterior (2)																									
<small>(Anexar documentação conforme check-list da página 3)</small>																									
1. <u>DADOS DO REQUERENTE / EMPREENDEDOR (INTERESSADO)</u>																									
Nome e CPF (se PF) ou Razão Social e CNPJ (se PJ) _____ _____																									
Nome e CPF do Responsável (se PJ) _____ _____																									
Endereço: _____																									
Telefone (s): _____																									
E-mail: _____																									
Assinalar, se for o caso: <input type="checkbox"/> O EMPREENDEDOR NÃO É PROPRIETÁRIO da área onde será implantado o empreendimento. Nesse caso, anexar PROCURAÇÃO PÚBLICA em que o Proprietário autoriza o Empreendedor a realizar estudos e representá-lo junto à CAGEPA.																									
2. <u>DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL (SE HOUVER – anexar PROCURAÇÃO PÚBLICA)</u>																									
Nome: _____ CPF.: _____																									
Telefone(s): _____																									
E-mail: _____																									
3. <u>CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</u>																									
Nome: _____																									
Endereço: _____ Cidade: _____																									
<small>Obs: Caso o empreendimento ainda não tenha nome, colocar o "Nome do Empreendedor-Cidade-Ano"</small>																									
a. Tipo do Empreendimento (1) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;"> </td><td>1.Loteamento</td></tr> <tr><td> </td><td>2.Conjunto Habitacional</td></tr> <tr><td> </td><td>3.Condomínio Vertical</td></tr> <tr><td> </td><td>4.Condomínio Horizontal</td></tr> <tr><td> </td><td>5.Condomínio Horizontal de prédios</td></tr> <tr><td> </td><td>6.Unidade Isolada</td></tr> <tr><td> </td><td>7.Outros (descrever)</td></tr> </table>		1.Loteamento		2.Conjunto Habitacional		3.Condomínio Vertical		4.Condomínio Horizontal		5.Condomínio Horizontal de prédios		6.Unidade Isolada		7.Outros (descrever)	b. A área para o empreendimento é proveniente de <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px;"> </td><td>Lote único</td></tr> <tr><td> </td><td>Remembramento de lotes</td></tr> <tr><td> </td><td>Desmembramento de gleba urbana</td></tr> <tr><td> </td><td>Desmembramento de gleba rural</td></tr> <tr><td> </td><td>Outros (descrever)</td></tr> </table>		Lote único		Remembramento de lotes		Desmembramento de gleba urbana		Desmembramento de gleba rural		Outros (descrever)
	1.Loteamento																								
	2.Conjunto Habitacional																								
	3.Condomínio Vertical																								
	4.Condomínio Horizontal																								
	5.Condomínio Horizontal de prédios																								
	6.Unidade Isolada																								
	7.Outros (descrever)																								
	Lote único																								
	Remembramento de lotes																								
	Desmembramento de gleba urbana																								
	Desmembramento de gleba rural																								
	Outros (descrever)																								
Outros (descrever): _____ _____	Outros (descrever): _____ _____																								

c. Unidades Consumidoras

Tipo	Quantidade
Casas	
Apartamentos	
Lotes para casas	
Comércios	
Escolas ou creches	
Áreas de Lazer	
Outros	

Outros (descrever): _____
_____**d. Operação do Sistema**A **intenção** do empreendedor é de que a operação e manutenção do sistema, após a sua implantação, fique à cargo:

	Da CAGEPA *
	Do Empreendedor ou do futuro Condomínio ou Associação

(*) A possibilidade de repasse do sistema para a operação e manutenção por parte da CAGEPA será analisada e informada posteriormente ao requerente através da DVT ou da DVP.

e. Demanda Necessária

Caso já tenha uma avaliação da demanda necessária, informar e justificar:

_____ m3/dia ou

_____ m3/mês

Justificativa: _____

4. DECLARAÇÃO E ASSINATURA

Declaramos para os devidos fins, e sob as penas da lei, que as informações prestadas neste processo correspondem com a verdade, estando ciente de que:

1. A CAGEPA, caso necessário, poderá solicitar documentação complementar;
2. Para revalidação da DVP ou emissão de nova DVP devido a alteração nas características do empreendimento ou de titularidade, nova solicitação deverá ser efetuada, inclusive com pagamento das taxas correspondentes;
3. Todas as licenças, alvarás e aprovações de projetos junto à Prefeitura, Órgãos Ambientais, Corpo de Bombeiros, DNIT, etc., necessários a execução do empreendimento na forma da lei, estão e/ou serão devidamente resolvidos e/ou providenciados juntos aos respectivos órgãos, sendo a CAGEPA isenta de quaisquer responsabilidades em relação a esses temas.

_____, ____ de _____ de _____
(local e data)_____
Nome do Empreendedor ou Representante Legal_____
Assinatura Empreendedor ou Representante Legal

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

ITEM	DOCUMENTOS NECESSÁRIOS
1. []	Formulário de Requerimento para Análise de Viabilidade Técnica (AVT), preenchido e assinado pelo empreendedor ou representante legal
2. []	Cópia do CPF/CNPJ e RG do empreendedor [] e do representante legal [] (nesse caso anexar também o original da Procuração Pública , emitida por cartório []). Na entrada do processo, apresentar o original do RG para conferência.
3. []	Comprovação de titularidade do imóvel através de Escritura Pública devidamente registrada em cartório ou, na sua ausência, de Declaração de Posse do imóvel igualmente registrada em Cartório ou ainda de Procuração Pública do Proprietário dando pleno poderes ao empreendedor para representá-lo perante a CAGEPA com o objetivo de empreender no seu imóvel.
4. []	Certidão de Uso e Ocupação do Solo fornecida pela Prefeitura Municipal, contendo o Nome do Empreendimento e do Empreendedor, certificando que o local e o tipo do empreendimento ou atividade estão em conformidade com a Lei de Zoneamento Municipal. (Acima de 40 unidades)
5. []	Ante-projeto Urbanístico do empreendimento , com assinaturas do responsável técnico e do proprietário, contendo: a) Descrição geral do empreendimento b) Planta do empreendimento impressa e em arquivo/mídia digital no formato dwg (Autocad-Versão 2013 ou anterior), com levantamento planialtimétrico (RN oficial do IBGE), georreferenciada no sistema SIRGAS2000, indicando lotes, equipamentos diversos, vegetação, corpos d'água, vias de acesso, áreas de proteção e tudo o mais necessário a completa representação do empreendimento. Para os empreendimentos dos tipos 3 a 6, localizados em área urbana, é dispensável o levantamento planialtimétrico, bastando apresentar a planta de locação geral contendo a distribuição das unidades e dos reservatórios. Caso seja necessário, a CAGEPA solicitará outras informações. (Acima de 40 unidades)
6. []	ART emitida pelo CREA ou RRT emitida pelo CAU do responsável técnico pelo projeto arquitetônico e/ou urbanístico do empreendimento. (Acima de 40 unidades)
7. []	Guia(s) de Recolhimento referente(s) à Análise de Viabilidade Técnica devidamente quitada(s) para SAA e SES. No caso de Localidades em que a CAGEPA não opera SES, não será cobrada a AVT para SES.

(1) Para os **EMPREENDIMENTOS DE GRANDE PORTE** (Normalmente os dos tipos 1 e 2) será emitida uma **Declaração de Viabilidade Prévia (DVP)**, atestando ou não a capacidade da CAGEPA em fornecer água tratada e coletar e tratar os esgotos sanitários do empreendimento e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos na fase subsequente que é a **Elaboração e Aprovação do Projeto**, quando será emitido o **Termo de Aprovação do Projeto (TAP)**. Finalmente, a **Conexão e/ou Repasse do Sistema à CAGEPA para operação e manutenção** ficará condicionada à **Execução das Obras sob fiscalização da CAGEPA**, de acordo com o projeto aprovado.

A **DVP**, portanto, **não garante que o empreendimento poderá ser atendido pela CAGEPA**. Essa condição só é dada com a entrega do **Termo de Recebimento de Obra (TRO)**, quando a CAGEPA, após constatar que a execução da obra seguiu rigorosamente o projeto aprovado e a documentação referente ao processo de doação está ok, recebe o sistema implantado e o conecta ao SAA e/ou ao SES da localidade.

Para os **DEMAIS EMPREENDIMENTOS** será emitida uma **Declaração de Viabilidade Técnica (DVT)**, atestando ou não a capacidade da CAGEPA em fornecer água tratada e coletar e tratar os esgotos sanitários do empreendimento de forma imediata, desde que as ligações de água e/ou esgoto sejam executadas ou, no mínimo, negociadas de forma positiva.

(2) No Caso de **RENOVAÇÃO DE DVP SEM ALTERAÇÃO DO PROJETO** não é necessário apresentar no ato da solicitação os documentos referentes aos itens 3, 4, 5 e 6, exceto aqueles com prazo de validade expirados. Caso haja necessidade de outros documentos, a CAGEPA fará contato com o interessado. A nova DVP será emitida de acordo com as condições atuais dos sistemas, inclusive quanto ao SES.

**ANEXO B: MODELO DE REQUERIMENTO DE ANÁLISE DE VIABILIDADE
ENERGISA.**

MODELO DE SOLICITAÇÃO À ENERGISA:

Redigir, em folha A4 timbrada com logotipo da incorporadora, o pedido que se segue e enviar no e-mail institucional do responsável pelo setor, que será fornecido pelo atendente:

João Pessoa - PB, **DATA DA SOLICITAÇÃO**.

Ao Sr.(a) **RESPONSÁVEL**, Coordenador **do** departamento **de projeto, construção,** manutenção e distribuição, Energisa Paraíba Distribuidora de Energia S.A.

Assunto: Declaração de Viabilidade de fornecimento de energia.

Solicitamos Declaração de Viabilidade no fornecimento de Energia Elétrica para atender ao **NOME DO EMPREENDIMENTO**, objetivando os investimentos nas obras de apartamentos, **casas**, ou obras públicas.

Nome: NOME DO EMPREENDIMENTO

Endereço: ENDEREÇO DA OBRA

Quantidade de blocos: X blocos

Quantidade de apartamentos por bloco: NÚMERO DE UNIDADES + 1 condomínio

Prazo de conclusão: PRAZO ESTIMADO DE ENTREGA DA OBRA.

Tipo de construção: TIPO DO EMPREENDIMENTO (HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR, UNIDADES COMERCIAIS TIPO FLAT etc.)

Nome e assinatura do responsável (Engenheiro, Gestor ou dono)

Números e e-mails para contato

ANEXO C: TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA DEMOLIÇÃO (PESSOA FÍSICA) - PMJP.



PMJP/DCU/SEPLAN

PROC. Nº _____

FL.

DATA _____

ASS. _____

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA DEMOLIÇÃO
(PESSOA FÍSICA)

Eu _____, inscrito(a) no RG sob o nº: _____ e CPF nº: _____, residente e domiciliado (a) no endereço: _____, nº _____, Bairro _____, Cidade/Estado: _____.

SOLICITO a demolição do imóvel, de minha propriedade, localizado no endereço abaixo, **ao mesmo tempo em que me responsabilizo por quaisquer danos causados à imóveis vizinhos.**

Endereço do imóvel: _____
Nº: _____ Bairro: _____, Localização Cartográfica
Atual: ST _____ QD _____ LT _____.

João Pessoa, _____ de _____ de _____

Assinatura do administrador responsável pela empresa

Obs: Não rasurar este documento;

Apresentar Firma Reconhecida;

ANEXO D: TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA DEMOLIÇÃO (PESSOA JURÍDICA) - PMJP.



PMJP/DCU/SEPLAN

PROC. Nº _____

FL. _____ DATA _____

ASS. _____

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA DEMOLIÇÃO
(PESSOA JURÍDICA)

A Empresa: _____

_____ CNPJ Nº: _____, Endereço:

Rua/Avenida _____

Nº: _____, Bairro: _____, Cidade/Estado: _____

_____, neste ato representada por: _____

_____, RG: _____

_____, CPF: _____

SOLICITA a demolição do imóvel, de propriedade da mesma, localizado no endereço abaixo, ao **mesmo tempo em que se responsabiliza por quaisquer danos causados à imóveis vizinhos.**

Endereço do imóvel: _____

Nº: _____ Bairro: _____, Localização Cartográfica

Atual: ST _____ QD _____ LT _____.

João Pessoa, _____ de _____ de _____

Assinatura do administrador responsável pela empresa

Obs: Não rasurar este documento;

Apresentar Firma Reconhecida;

Anexar Contrato Social da Empresa (+ Alterações ao Contrato)

Secretaria de Planejamento

Rua Diógenes Chianca, 1777 – Bloco A – Edifício Paulo Conde – 4º Andar – Água Fria – João Pessoa-PB. Cep: 58053-900
– Fone: 3218-9215

**ANEXO E: MODELO DE PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA
CONSTRUÇÃO CIVIL E DEMOLIÇÃO – PMJP.**

PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DEMOLIÇÃO

Este projeto atende a Resolução CONAMA nº 307 de 05 de julho de 2002 e a Lei nº 11.176 de 10 de outubro de 2007 que institui o Sistema de Gestão Sustentável de Resíduos da Construção Civil e Demolição e o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e Demolição.

CTR – Controle de Transporte de Resíduos

PGRCC – Projeto de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil

RCC – Resíduos da Construção Civil ou **RCCD** - Resíduos de Construção Civil e Demolição

1. IDENTIFICAÇÃO

DO PROPRIETÁRIO

Nome completo ou Razão social:
Nome fantasia:
Endereço completo:
CPF ou CNPJ:
Responsável legal:

DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento:
Endereço:
Área da obra (m ²):
Data de solicitação do alvará para obra: _____/_____/_____

2. GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO

Elaboração do Projeto

Responsável técnico pela elaboração do PGRCCD:	Nº Conselho de Classe:
Nº da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ⁽¹⁾ :	
Empresa responsável:	
Endereço:	Telefone:
E-mail:	

Implementação do Projeto

Responsável técnico pela implementação do PGRCCD:	Nº Conselho de Classe:
Nº da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ⁽¹⁾ :	
Empresa responsável:	
Endereço:	Telefone:
E-mail:	

(1) As respectivas ARTs deverão ser anexas a este Projeto.

**CARACTERIZAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DOS RCD
(ESTIMATIVA DE GERAÇÃO)**

CARACTERIZAÇÃO		QUANTIDADE (m ³)		
		ETAPA DA OBRA		TOTAL
Classe	Tipo	CONSTRUÇÃO	DEMOLIÇÃO	
Classe A	Solos (terra) Volume solto			
	Componentes cerâmicos			
	Pré-moldados em concreto			
	Argamassa			
	Material asfáltico			
	Outros (especificar)			
	TOTAL Classe A			
Classe B	Plásticos			
	Papel/papelão			
	Metais			
	Vidros			
	Madeiras			
	Gesso			
	Outros (especificar)			
TOTAL Classe B				
Classe C	Outros (especificar)			
	TOTAL Classe C			
Classe D	Tintas			
	Solventes			
	Óleos			
	Materiais que contenham amianto			
	Outros materiais contaminados (especificar)			
	TOTAL Classe D			
TOTAL (A + B + C + D)				

**QUADRO RESUMO DA CARACTERIZAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DOS RCD
(ESTIMATIVA DE GERAÇÃO)**

RESÍDUO	QUANTIDADE ESTIMADA (m3)
Classe A (exceto solos)	
Classe A (solos)	
Classe B	
Classe C	
Classe D	
TOTAL	

Os RCD serão previamente segregados no local da obra de acordo com a classe.

REUTILIZAÇÃO OU RECICLAGEM DOS RCD NA OBRA

TIPO DO RESÍDUO		PROCESSO / APLICAÇÃO	QUANTIDADE (m³)
Classe	Tipo		
Classe A	Solos (terra) Volume solto		
	Componentes cerâmicos		
	Pré-moldados em concreto		
	Argamassa		
	Material asfáltico		
	Outros (especificar)		
Classe B	Plásticos		
	Papel/papelão		
	Metais		
	Vidros		
	Madeiras		
	Outros (especificar)		

ACONDICIONAMENTO

CARACTERIZAÇÃO		FORMA DE ACONDICIONAMENTO
Classe	Tipo	
Classe A	Solos (terra) Volume solto	
	Componentes cerâmicos	
	Pré-moldados em concreto	
	Argamassa	
	Material asfáltico	
	Outros (especificar)	
Classe B	Plásticos	
	Papel/papelão	
	Metais	
	Vidros	
	Madeiras	
	Gesso	
	Outros (especificar)	
Classe C	Outros (especificar)	
Classe D	Tintas	
	Solventes	
	Óleos	
	Materiais que contenham amianto	
	Outros materiais contaminados (especificar)	

Obs.: Identificar, em planta baixa, os locais destinados para acondicionamento dos resíduos.

Os RCD serão acondicionados após sua geração até a etapa de transporte, de modo a permitir, sempre que possível, sua reutilização ou reciclagem.

QUADRO DA QUANTIDADE DE RCD A TRANSPORTAR
(QUANT. TRANSPORTADA = QUANT. GERADA – QUANT. REUTILIZADA/REICLADA)

RESÍDUO	QUANTIDADE ESTIMADA (m3)
Classe A	
Classe B	
Classe C	
Classe D	
TOTAL	

TRANSPORTE DOS RCCD

O transporte dos RCCD será realizado, em conformidade com a legislação municipal vigente, por empresa responsável pelo transporte devidamente cadastrada junto à EMLUR.

CLASSE DO RESÍDUO	Empresa responsável pelo transporte	Nº da licença ambiental da empresa ⁽¹⁾	Quantidade estimada de transporte (m ³)
A			
B			
C			
D			

(1) Deverá (ão) ser anexada(s) cópia(s) da(s) licença(s).

DESTINAÇÃO FINAL DOS RCCD ⁽¹⁾

Resíduos Classe A

Local de destinação:	Autorização Ambiental Nº:
Endereço:	Órgão expedidor:
Município:	Validade: / /
	Volume estimado (m ³):

Resíduos Classe B

Local de destinação:	Autorização Ambiental Nº:
Endereço:	Órgão expedidor:
Município:	Validade: / /
	Volume estimado (m ³):

Resíduos Classe C

Local de destinação:	Autorização Ambiental N°:
Endereço:	Órgão expedidor:
Município:	Validade: / /
	Volume estimado (m³):

Resíduos Classe D

Local de destinação:	Autorização Ambiental N°:
Endereço:	Órgão expedidor:
Município:	Validade: / /
	Volume estimado (m³):

(1) Deverá(ão) ser anexada(s) cópia(s) da(s) licença(s).

PLANO DE CAPACITAÇÃO (Especificar as etapas)

O empreendedor deverá realizar ações de sensibilização e educação ambiental para os trabalhadores da construção, visando ao cumprimento das etapas previstas neste projeto.

Assinaturas:**DATA:** ____/____/_________
Proprietário_____
Responsável Técnico pela
elaboração do PGRCCD_____
Responsável Técnico pela
implementação do PGRCCD