



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA

CENTRO DE TECNOLOGIA

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL

CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

MICAELLE CAROLINE DE LUNA FREIRE BELINO

**ANÁLISE COMPARATIVA DOS CÓDIGOS DE OBRAS DOS MUNICÍPIOS DA
GRANDE JOÃO PESSOA E OS EFEITOS DAS ATUALIZAÇÕES E DA
DEFASAGEM NORMATIVA NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

JOÃO PESSOA

2025

MICAELLE CAROLINE DE LUNA FREIRE BELINO

**ANÁLISE COMPARATIVA DOS CÓDIGOS DE OBRAS DOS MUNICÍPIOS DA
GRANDE JOÃO PESSOA E OS EFEITOS DAS ATUALIZAÇÕES E DA
DEFASAGEM NORMATIVA NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido à
Coordenação do Curso de Graduação em
Engenharia Civil da Universidade Federal da
Paraíba, como um dos requisitos obrigatórios para
obtenção do título de Bacharel em Engenharia
Civil.

Orientado pela Prof.^a Dr.^a Cibelle Guimarães Silva
Severo.

JOÃO PESSOA

2025

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

B431a Belino, Micaelle Caroline de Luna Freire.
Análise comparativa dos códigos de obras dos
Municípios da Grande João Pessoa e os efeitos das
atualizações e da defasagem normativa no setor da
construção civil / Micaelle Caroline de Luna Freire
Belino. - João Pessoa, 2025.
73 f.

Orientação: Cibelle Guimarães Silva Severo.
TCC (Graduação) - UFPB/CT.

1. código de obras, atualização, defasagem. I.
Severo, Cibelle Guimarães Silva. II. Título.

UFPB/BSCT

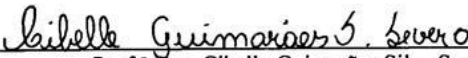
CDU 624(043.2)

FOLHA DE APROVAÇÃO

MICAELLE CAROLINE DE LUNA FREIRE BELINO

**ANÁLISE COMPARATIVA DOS CÓDIGOS DE OBRAS DOS MUNICÍPIOS DA
GRANDE JOÃO PESSOA E OS EFEITOS DAS ATUALIZAÇÕES E DA
DEFASAGEM NORMATIVA NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

Trabalho de Conclusão de Curso em 01/10/2025 perante a seguinte Comissão Julgadora:


Prof.ª Dra. Cibelle Guimarães Silva Severo
Departamento de Engenharia Civil e Ambiental do CT/UFPB

APROVADO


Prof. Dr. Claudino Lins Nóbrega Júnior
Departamento de Engenharia Civil e Ambiental do CT/UFPB

APROVADO


Prof. Dr. Gilson Barbosa Athayde Júnior
Departamento de Engenharia Civil e Ambiental do CT/UFPB

APROVADO

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, dedico este trabalho a Deus, que me concedeu a oportunidade de viver, a sabedoria para trilhar este caminho e a fé para não desistir. A Sua mão me guiou em cada passo, desde o início desta jornada até a conclusão deste trabalho e a realização da tão sonhada graduação.

Em segundo lugar, a gratidão se volta aos meus amados pais, Carlos Alberto e Waldivia Freire. Eles foram o alicerce e a força inabalável que me sustentou durante toda esta jornada. Agradeço por cada sacrifício silencioso, por cada incentivo e por acreditarem em mim mesmo quando eu duvidava. Todo o meu esforço é uma pequena retribuição a tudo o que vocês fizeram por mim. Meu agradecimento se estende também à minha irmã, Milleny Camily, pelo seu apoio incondicional e por sempre me lembrar o quão capaz eu sou, demonstrando carinho e admiração em cada passo. De forma especial, agradeço a toda a minha família, principalmente aos meus avós, que são uma fonte constante de inspiração.

Com todo o meu amor, agradeço a Frederico Borges, meu namorado. Ele foi meu porto seguro, ouvindo meus desabafos e dificuldades, mas, principalmente, oferecendo as palavras de incentivo e o apoio que me fortaleceram em toda a jornada. Sua presença foi fundamental para que eu chegasse até aqui.

À professora e orientadora Cibelle Guimarães, pela paciência, dedicação e, acima de tudo, pela impecável instrução. Seus ensinamentos foram a base sólida para a construção deste trabalho. Sem sua orientação precisa, a realização deste projeto não seria possível. Sou eternamente grata por todo o seu apoio e por ter compartilhado seu conhecimento de forma tão generosa.

Por fim, agradeço aos meus amigos, que tornaram essa longa caminhada muito mais leve e alegre. Foi uma honra dividir esses anos de aprendizado e crescimento com cada um de vocês: José Alberto, Livia Pereira, Gustavo Rocha, Ismael Pedro e Vinícius Pedrosa. Tenho certeza de que se tornarão excelentes profissionais.

E, em especial, à minha grande amiga, Marina Rodarte, por ter sido minha companheira de jornada. Dividimos as angústias de cada disciplina, mas, principalmente, compartilhamos a vida. Agradeço por ter sido meu ombro amigo, meu incentivo e por todas as risadas. Te desejo todo o sucesso nesta nova etapa e tenho a certeza de que serás uma engenheira brilhante.

RESUMO

O acelerado crescimento urbano da Região Metropolitana de João Pessoa tem ocorrido de forma desordenada, resultando em ocupações irregulares, expansão não planejada e pressão sobre a infraestrutura urbana. Nesse contexto, legislações eficazes e atualizadas são fundamentais para orientar o uso do solo, garantir a segurança das construções e organizar o desenvolvimento da cidade, tornando o Código de Obras um instrumento crucial para o ordenamento e a regulação da construção civil. Este estudo analisa os códigos dos cinco principais municípios da região, João Pessoa, Cabedelo, Bayeux, Santa Rita e Conde, investigando como as divergências e a defasagem normativa impactam diretamente o trabalho dos profissionais e a gestão urbana. Para a análise, foi realizada uma comparação detalhada dos códigos, considerando parâmetros essenciais como licenciamento de obras, elementos construtivos e a regularização do canteiro. O estudo possuiu caráter qualitativo, pois buscou a percepção e as dificuldades enfrentadas na prática pelos profissionais da área por meio de um formulário eletrônico. A avaliação permitiu identificar não apenas lacunas e divergências nas normas, mas também aspectos convergentes que podem servir como referência para aprimoramentos e padronizações futuras. Os resultados indicam uma realidade heterogênea na Região Metropolitana. João Pessoa modernizou seu Código de Obras, incorporando exigências mais rigorosas e mecanismos de controle que favorecem a segurança e a qualidade das construções. Em contrapartida, Cabedelo, Bayeux e Conde ainda mantêm normas desatualizadas, enquanto Santa Rita não dispõe de um código específico, o que compromete a fiscalização, aumenta os riscos para os profissionais e favorece a ocupação irregular do solo. A falta de uniformidade normativa intensifica a insegurança jurídica, dificulta a aplicação de soluções contemporâneas e limita a adoção de tecnologias inovadoras nos empreendimentos, agravando os desafios do crescimento urbano desordenado. Conclui-se que a atualização e harmonização dos Códigos de Obras são essenciais para promover segurança jurídica, eficiência operacional e coerência na gestão urbana metropolitana. Apesar das divergências, o estudo identificou pontos de convergência que indicam potencial para padronização normativa. A integração de boas práticas entre os municípios contribuiria para o desenvolvimento urbano ordenado, a redução de riscos estruturais e ambientais, e o aprimoramento da prática profissional na região.

Palavras-chave: Código de obras, atualização, defasagem, planejamento urbano, construção civil.

ABSTRACT

The accelerated urban growth of the Metropolitan Region of Joao Pessoa has occurred in a disorderly manner, resulting in irregular occupations, unplanned expansion, and pressure on urban infrastructure. In this context, effective and updated legislation is essential to guide land use, ensure building safety, and organize urban development, making the Building Code a crucial instrument for regulation and control in the construction sector. This study examines the Building Codes of the five main municipalities in the region, Joao Pessoa, Cabedelo, Bayeux, Santa Rita, and Conde, investigating how divergences and regulatory obsolescence directly affect professional practice and urban management. A detailed comparison of the codes was carried out, considering key parameters such as building permits and occupancy certificates, construction elements, and the regulation of construction sites. The study also adopted a qualitative approach by gathering the perceptions and difficulties faced by professionals in practice through an electronic survey. This evaluation made it possible to identify not only gaps and divergences in the regulations but also convergent aspects that may serve as a reference for future improvements and standardization. The results indicate a heterogeneous reality in the Metropolitan Region. Joao Pessoa has modernized its Building Code, incorporating stricter requirements and control mechanisms that favor safety and construction quality. In contrast, Cabedelo, Bayeux, and Conde still maintain outdated regulations, while Santa Rita lacks a specific code, which compromises oversight, increases professional risks, and fosters irregular land occupation. The lack of regulatory uniformity intensifies legal uncertainty, hinders the application of contemporary solutions, and limits the adoption of innovative technologies in projects, further aggravating the challenges of disorderly urban growth. It is concluded that updating and harmonizing the Building Codes are essential to promote legal certainty, operational efficiency, and coherence in metropolitan urban management. Despite the divergences, the study identified convergent aspects that indicate potential for regulatory standardization. The integration of best practices among the municipalities would contribute to orderly urban development, reduce structural and environmental risks, and enhance professional practice in the region.

Keywords: Building Code, updating, obsolescence, urban planning, civil construction.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Hierarquia da legislação urbana básica.....	21
Figura 2 - Fluxograma ilustrando as etapas metodológicas do estudo.....	31
Figura 3 - Nuvem de palavras das propostas de melhoria do Código de Obras.....	60

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Comparativo dos Procedimentos de Licenciamento de Obras por município.....	38
Quadro 2 - Comparativo da regularização do canteiro de obras por município.....	40
Quadro 3 - Comparativo das disposições sobre elementos construtivos nos códigos de obras.....	42
Quadro 4 - Comparativo do procedimento para a retirada do Habite-se por município.....	45

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Distribuição das funções e cargos dos profissionais do setor da construção civil civil participantes do formulário.....	48
Gráfico 2 - Locais de Atuação Profissional.....	50
Gráfico 3 - Nível de Conhecimento do Código de Obras.....	51
Gráfico 4 - Origem do Conhecimento sobre o Código de Obras.....	52
Gráfico 5 - Distribuição das respostas sobre as dificuldades encontradas.....	53
Gráfico 6 - Respostas dos profissionais acerca dos fatores do Código de Obras que geram impactos nos prazos de execução.....	54
Gráfico 7 - Percepção dos profissionais sobre a atualização do Código de Obras do município em que atuam.....	57
Gráfico 8 - Percepção dos profissionais quanto ao papel do Código frente as inovações.....	60
Gráfico 9 - Respostas dos profissionais quanto ao recebimento de informações, orientações ou participação em eventos relacionados às atualizações do Código	62

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	13
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO REGIONAL.....	14
1.1.1 Legislação de terras da União e áreas da marinha.....	15
2 JUSTIFICATIVA	17
3 OBJETIVOS	18
3.1 OBJETIVO GERAL.....	18
3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	18
4 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	19
4.1 PLANEJAMENTO URBANO E CRESCIMENTO DESORDENADO	19
4.2 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA.....	19
4.3 ESTRUTURA DO CÓDIGO DE OBRAS.....	21
4.4 A EVOLUÇÃO NORMATIVA E A PRÁTICA DA ENGENHARIA CIVIL.....	23
4.4.1 O papel das normas técnicas e legais no exercício da engenharia civil	23
4.4.1.1 A relação essencial entre regras claras e a atuação técnica dos profissionais da engenharia civil	24
4.4.2 A evolução dos Códigos de Obras e sua adaptação às novas demandas	25
4.4.3 Impacto direto na prática profissional	27
5 METODOLOGIA	30
5.1 LEVANTAMENTO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	31
5.2 ORGANIZAÇÃO E SISTEMATIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS EM QUADROS COMPARATIVOS	32
5.3 ESTUDO DE IMPACTOS PRÁTICOS.....	34
5.4 FORMULAÇÃO DE RECOMENDAÇÕES	35
6 RESULTADOS E DISCUSSÕES	36
6.1 PANORAMA ATUAL DOS CÓDIGOS DA REGIÃO METROPOLITANA DE JOÃO PESSOA	36
6.2 ANÁLISE COMPARATIVA DOS CÓDIGOS DE OBRA	38
6.3 PERCEPÇÃO DOS PROFISSIONAIS SOBRE OS CÓDIGOS DE OBRAS.....	47
6.3.1 Perfil profissional dos participantes.....	47

6.3.2 Área de atuação e suas características.....	50
6.3.3 Nível de conhecimento e domínio do código de obras pelos profissionais	51
6.3.4 Dificuldades na aplicação do código	53
6.3.5 Influência do código na atuação profissional	54
6.3.6 Interação dos profissionais com os Órgãos Públicos	55
6.3.7 Percepções e sugestões de aperfeiçoamento	56
6.3.8 Avaliação da atualização, comunicação e fiscalização	59
7 CONCLUSÕES.....	63
REFERÊNCIAS	64
APÊNDICE.....	67
APÊNDICE A- QUESTIONÁRIO DIGITAL.....	67

1 INTRODUÇÃO

A regulamentação da construção civil, visando garantir padrões de segurança, higiene e salubridade, é um pilar do planejamento urbano. Para tanto, o Código de Obras, é definido pela NBR 12286 da ABNT (1992) como a lei que regulamenta e fornece diretrizes para a construção, reforma, ampliação e utilização de qualquer construção. O documento está envolvido com as características físicas e geométricas dos elementos técnicos e construtivos das edificações, além da disposição dos espaços e das diferentes tipologias, as quais são classificadas de acordo com a natureza das atividades nelas desenvolvidas.

A aplicação do Código de Obras deve estar articulada com outros instrumentos legais e normativos que complementam e orientam sua efetividade. Entre eles, destacam-se o Plano Diretor Municipal e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, essa integração é essencial para garantir coerência entre as exigências técnicas, o ordenamento territorial e o planejamento urbano. A falta de alinhamento entre esses instrumentos pode gerar conflitos regulatórios e comprometer a eficiência das ações relacionadas a eles (CONSTRUA BRASIL, 2024).

Segundo dados do IBGE, cerca de 68% dos 5.570 municípios brasileiros possuem um Código de Obras e Edificações (COE) ou algum tipo de legislação equivalente voltada à normatização do espaço construído, enquanto aproximadamente 32% ainda não dispõem de nenhuma lei que regulamente essas questões urbanísticas. A ausência compromete o ordenamento do território, a segurança das construções e o controle de aspectos essenciais para o desenvolvimento organizado. É necessário ressaltar que o cenário dos COEs em território nacional é marcado por grandes heterogeneidades, refletindo distintas realidades locais. Logo, cada município desenvolve sua própria legislação com base em suas características urbanas, sociais, econômicas e ambientais, o que torna inviável a aplicação de um mesmo código em diferentes cidades, ou seja, os códigos não são totalmente padronizáveis.

A maioria dos Códigos de Obras estabelece padrões que abrangem desde os requisitos para obtenção do alvará até critérios técnicos, como conforto ambiental, instalações prediais e gestão de resíduos. Em João Pessoa, por exemplo, o Código de Obras apresenta exigências detalhadas sobre ventilação, iluminação natural, controle acústico e responsabilidade técnica dos profissionais (PREFEITURA DE JOÃO PESSOA, 2023). No entanto, apesar de suas disposições, a eficácia e a atualidade dessa norma em comparação com as de municípios vizinhos da Grande João Pessoa são questões centrais para o desenvolvimento do setor. A

defasagem normativa e as diferenças entre as legislações criam um cenário de incertezas e desafios, impactando diretamente o trabalho dos profissionais e o planejamento urbano na região.

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO REGIONAL

A Região Metropolitana (RM) de João Pessoa apresenta um mosaico urbano marcado por diferentes graus de desenvolvimento, dinâmicas territoriais e desafios socioambientais. O presente estudo envolverá os municípios de João Pessoa, Cabedelo, Bayeux, Santa Rita e Conde, e essa heterogeneidade vai influenciar diretamente os seus respectivos Códigos de Obras. Ainda que institucionalmente componham uma mesma RM, isso não garante a existência de cooperação efetiva entre os entes municipais. Como aponta Miranda (2013), a criação de regiões metropolitanas muitas vezes representa mais uma estratégia formal de distinção territorial do que um reforço concreto de articulação entre os aspectos políticos, econômicos e sociais envolvidos.

Segundo o Censo de 2022 do IBGE, João Pessoa conta com 833.932 habitantes, sendo a cidade mais populosa da Paraíba e uma das principais do Nordeste. Atualmente a capital paraibana concentra a atividade econômica do estado, tendo o setor de serviços como principal motor da produção, seguido pelo comércio (A UNIÃO, 2023). Nos últimos anos, o turismo também vem se destacando como um segmento em expansão, impulsionado pela valorização das praias, eventos culturais e melhorias na infraestrutura urbana. Esse cenário de crescimento econômico e populacional reflete diretamente no setor da construção civil, exigindo uma legislação que seja ágil para responder às novas demandas. A procura por novas moradias, hotéis, empreendimentos comerciais e obras de infraestrutura urbana tem impulsionado o mercado imobiliário local. Em 2024, João Pessoa esteve entre as capitais brasileiras que mais geraram empregos na construção civil, e o número de vendas de imóveis novos também cresceu significativamente, refletindo o aquecimento do setor (JORNAL DA PARAÍBA, 2024).

Os municípios de Cabedelo e Conde têm sua economia fortemente influenciada pelo turismo. Cabedelo, com população de 66.519 habitantes (IBGE, 2022), é uma zona portuária e um dos destinos mais procurados do Nordeste, impulsionado pela procura por imóveis de veraneio (ALLIANCE, 2023). Já o Conde, de acordo com os dados do Censo de 2022 (IBGE) conta com 27.605 habitantes e uma extensa orla marítima, e tem no turismo sua atividade mais lucrativa (NÓBREGA, 2022). A forte demanda por infraestrutura turística e residencial em ambos os municípios tem impulsionado o setor da construção civil, seja em obras para a rede

hoteleira ou na expansão imobiliária. Nesse contexto de crescimento voltado ao turismo, os Códigos de Obras dessas cidades devem ser analisados para verificar sua adequação aos desafios específicos de um setor em expansão, como a regulamentação do uso do solo e a preservação do meio ambiente.

Segundo o IBGE (2022), os municípios de Santa Rita (149.910 habitantes) e Bayeux (82.742 habitantes), quinta maior da Paraíba, apresentam um forte dinamismo econômico. Ambos se apoiam principalmente no setor industrial e de serviços, com a presença de indústrias de médio e grande porte e um comércio diversificado. Conforme Lima (2019), essa estrutura econômica diversificada tem reflexos positivos na capacidade produtiva do município, fortalecendo a geração de emprego e atraindo investimentos. A presença de empresas industriais, aliada ao comércio e serviços ligados ao crescimento urbano, cria um ambiente propício para a construção civil, que acompanha a expansão de empreendimentos industriais, infraestrutura urbana e habitações voltadas tanto ao mercado local quanto às demandas dos trabalhadores dessas atividades.

Nas últimas décadas, o avanço da urbanização e o crescimento populacional na Região Metropolitana de João Pessoa tem promovido a conurbação das áreas urbanas fazendo com que os limites entre os municípios se tornem sempre mais tênues. Segundo Fernandes e Israel (2019), a maior parte do crescimento da Paraíba se deu na região metropolitana, uma vez que, esse crescimento populacional está diretamente relacionado com o processo de urbanização e com a intensificação das atividades no setor da construção civil. Dessa forma, evidencia-se a necessidade de instrumentos legais que orientem a ocupação e a qualidade das edificações, em que sejam englobados as características e os diferenciais de cada município.

1.1.1 Legislação de terras da União e áreas da marinha

Na região metropolitana de João Pessoa, municípios como João Pessoa, Cabedelo e Conde possuem áreas classificadas como terrenos da marinha e seus acrescidos, bens de domínio da União com regulamentação específica. Historicamente, essas áreas foram destinadas a uso público, defesa nacional e serviços de interesse coletivo, incluindo portos, fortificações e logradouros, sendo reguladas desde o período colonial por normas como a Ordem Régia de 1710 e legislações subsequentes (TÁCITO, 1997). Atualmente, os terrenos da marinha correspondem a áreas localizadas 33 metros após o ponto mais alto que a maré atinge, denominadas de “marinha” em referência à faixa litorânea originalmente destinada ao uso

público. Podem ser classificados como bens de uso comum do povo, bens de uso especial ou bens dominicais, dependendo da destinação (GAZOLA, 2004).

Nos dias atuais, dos 584,7 mil terrenos no Brasil, 17.059 estão na Paraíba, com cerca de 60,3% concentrados em João Pessoa. Na capital, dos 10.294 terrenos, 10.285 estão cedidos a terceiros (pessoas ou empresas), enquanto apenas nove estão ocupados pela administração pública (federal, estadual ou municipal), segundo dados da Secretaria do Patrimônio da União.

O Código de Obras municipal, como instrumento regulatório da construção civil, deve considerar essas restrições legais para obras em áreas urbanas, garantindo que os projetos respeitem limites de uso, afastamentos e ocupação de solo, além de manter o acesso às áreas públicas. A integração entre a legislação federal sobre terrenos de marinha e o Código de Obras é essencial para evitar conflitos legais, atualmente, não existe integração entre a legislação federal sobre terrenos de marinha e o Código de Obras, o que pode gerar embates legais, atrasos na aprovação de projetos e dificuldades de regularização, especialmente em áreas costeiras que vêm apresentando alta densidade urbana.

2 JUSTIFICATIVA

A Região Metropolitana de João Pessoa enfrenta um crescimento urbano acelerado, impulsionado pela expansão populacional, pela verticalização dos centros urbanos e pela ocupação de novas áreas periféricas. Esse cenário demanda legislações eficazes e atualizadas que sejam capazes de assegurar qualidade, segurança e ordenamento nas construções. A atratividade da RM para os municípios circunvizinhos é evidente, sobretudo em países em desenvolvimento, onde, apesar da carência de serviços e infraestrutura básica, as aglomerações humanas continuam a atrair a população das regiões vizinhas. Essa dinâmica ocorre, principalmente, pela procura por melhorias de condições de vida ou pelo deslocamento de mão de obra, o que impacta diretamente o desenvolvimento das cidades (BARREDO; DEMICHELI, 2003).

A recente formulação do Código de Obras da capital paraibana, representa um avanço significativo em termos de atualização normativa e alinhamento com os princípios do Estatuto da Cidade. O novo Código foi elaborado com o objetivo de modernizar a legislação vigente, desburocratizar os serviços públicos e tornar os procedimentos técnicos e administrativos mais claros, menos complexos e mais ágeis (LEI COMPLEMENTAR Nº155, 2023). No entanto, esse avanço ainda se dá de forma isolada, sem uma articulação mais ampla com os municípios vizinhos cujas legislações podem estar defasadas ou com menor grau de aplicação prática.

Diante do exposto, este trabalho visa compreender como os diferentes municípios da Grande João Pessoa estruturam seus Códigos de Obras. Para isso, serão analisados os efeitos práticos das atualizações recentes, especialmente no município-sede, bem como os impactos decorrentes da existência de possíveis códigos desatualizados nos demais municípios. Assim, torna-se fundamental analisar se essas normativas estão acompanhando as transformações territoriais e contribuindo para uma gestão urbana mais eficiente.

3 OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GERAL

Analisar de forma comparativa os Códigos de Obras dos municípios da Grande João Pessoa, com o objetivo de investigar os efeitos das atualizações e da defasagem normativa na prática profissional e nos processos de licenciamento da construção civil.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Levantar e sistematizar os Códigos de Obras vigentes em João Pessoa, Cabedelo, Bayeux, Santa Rita e Conde;
- Identificar as principais semelhanças e divergências nas exigências normativas estabelecidas;
- Analisar os impactos tanto das atualizações quanto da defasagem do Código de Obras na dinâmica da construção civil local (aprovação de projetos, práticas dos profissionais, regularização etc.);
- Apontar recomendações que contribuam para o aprimoramento das normativas municipais e para possíveis padronizações regionais, visando maior coerência e eficiência na gestão urbana metropolitana.

4 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

4.1 PLANEJAMENTO URBANO E CRESCIMENTO DESORDENADO

É notório que a Região Metropolitana de João Pessoa vem passando por uma fase de crescimento urbano acelerado, impulsionado pelo desenvolvimento do setor do turismo e pela valorização do estado da Paraíba. Tais fatores contribuem significativamente para uma especulação imobiliária intensa, que rapidamente produz um espaço urbano desordenado e marcado por desigualdades. Dessa forma, o planejamento urbano não consegue acompanhar o constante crescimento da urbanização, resultando, muitas vezes, em uma expansão das cidades sem infraestrutura que comporte o aumento da população, serviços essenciais e diretrizes claras de ocupação do solo (CAMPOS; BRANCO, 2021).

O planejamento urbano pode ser compreendido como um instrumento que integra dimensões técnicas e políticas voltadas à organização do espaço urbano de forma ordenada. Atua como parte da abordagem multidisciplinar do urbanismo, buscando conciliar interesses sociais, ambientais e econômicos. Diante do crescimento acelerado e desorganizado das cidades brasileiras, o planejamento urbano surge como uma ferramenta essencial para enfrentar os desafios impostos pela expansão descontrolada, promovendo intervenções mais sustentáveis, inclusivas e equilibradas no território urbano (CHOAY, 2001).

Para que o planejamento urbano se concretize de maneira eficaz, é indispensável uma estrutura normativa que dê suporte às decisões técnicas e políticas adotadas. Nesse contexto, a legislação urbanística atua como o principal mecanismo jurídico de viabilização, transformando diretrizes e intenções em regras que orientam a ocupação, o uso e a transformação do espaço construído. Santos (2020) destaca que ela garante segurança jurídica, coerência entre os instrumentos e possibilita fiscalização e controle das ações no território. Assim, a legislação urbanística não apenas acompanha o planejamento, mas o operacionaliza, tornando-se essencial para uma urbanização mais justa, funcional e equilibrada.

4.2 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

A legislação urbanística consiste em um conjunto de normas e leis que regulam o uso, a ocupação e o desenvolvimento do espaço urbano, com o objetivo de organizar o crescimento das cidades de maneira ordenada. Esse processo de expansão urbana gera mudanças

significativas nas metodologias de gestão e nas estratégias adotadas para atender às complexas demandas sociais. Como consequência, impulsiona-se a constante revisão da legislação urbanística e ambiental, visto que, diante do surgimento contínuo de novas tecnologias e do ritmo acelerado do desenvolvimento urbano, tais normas podem se tornar gradativamente defasadas (OLIVEIRA, 2021). A regulamentação da política urbana, formalizada com a aprovação do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), representou um marco fundamental na organização do espaço urbano no Brasil. Logo, os municípios passaram a dispor de uma base sólida para criação e aplicação de instrumentos e mecanismos para formulação e implementação de um desenvolvimento urbano mais equilibrado e eficiente.

As normas urbanísticas de uma cidade se organizam de forma hierárquica e complementar quando se relaciona os instrumentos que orientam o planejamento municipal. Primeiramente tem-se o Plano Diretor, que é o principal instrumento da política urbana e estabelece as diretrizes gerais para o desenvolvimento da cidade, organizando o uso do solo, a mobilidade, a habitação, os espaços públicos e a proteção ambiental. Sua função é garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, conforme previsto no Estatuto da Cidade (REZENDE; ULTRAMARI, 2007). A partir do Plano Diretor, são elaboradas normas complementares mais específicas, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que detalha como cada área do município pode ser utilizada, determinando, por exemplo, quais zonas são residenciais, comerciais ou industriais (MEDINA, 1996). Outro instrumento fundamental é o Código de Obras, que regulamenta os aspectos técnicos das construções, como os padrões mínimos de segurança, salubridade, acessibilidade, ventilação, iluminação e o processo de licenciamento das edificações. Ele garante que as construções respeitem os parâmetros estabelecidos pelas demais normas urbanísticas. A representação da hierarquização das normas pode ser observada através da Figura 1:

Figura 1 - Hierarquia da legislação urbana básica.



Fonte: Oliveira (2021).

Uma vez que a legislação urbanística existe para estabelecer limites às ações humanas que interferem no espaço urbano e na qualidade de vida na cidade, o papel do Código de Obras é operar como instrumento normativo que dá efetividade aos princípios e diretrizes mais amplos estabelecidos pelo planejamento urbano (PREFEITURA DE BELO HORIZONTE, 2025). Assim, contribui para o controle da ocupação do espaço urbano, assegurando que as intervenções respeitem os limites impostos pelo interesse coletivo, pela segurança, salubridade e pela estética urbana.

4.3 ESTRUTURA DO CÓDIGO DE OBRAS

A norma NBR 12286:1992, intitulada Roteiro para Elaboração e Apresentação do Código de Obras, recomenda diretrizes para o preparo, redação e apresentação dos Códigos de Obras Municipais, com o objetivo de promover uniformidade, clareza e eficiência na sua estruturação. Ela estabelece uma estrutura mínima composta por sete partes principais, que visam garantir a organização sistemática dos conteúdos normativos e facilitar sua aplicação prática (ABNT, 1992).

A seção inicial deve estabelecer os fundamentos para a elaboração do documento, abordando principalmente os objetivos e as definições necessárias à sua compreensão e aplicação. Nessa etapa, delimita-se o escopo e assegura-se o entendimento dos termos técnicos que serão utilizados ao longo do texto normativo, aspecto fundamental para a clareza e aplicabilidade da legislação. Afinal, as definições, ao constituírem textos particularizados,

assumem papel essencial na compreensão de fenômenos dentro de cada área do conhecimento, sofrendo variações ao longo do tempo, mas sempre servindo como base para a interpretação científica (FINATTO, 2003).

Na sequência, são tratadas as normas de procedimento, contemplando os aspectos administrativos necessários para o início e andamento dos processos. Isso inclui as informações básicas exigidas na abertura, os critérios aplicáveis à análise e aprovação de projetos arquitetônicos, as regras para emissão de licenças, bem como as situações em que a apresentação de projetos pode ser dispensada. Também devem constar as normas específicas para intervenções em áreas especiais, diretrizes sobre o auto de conclusão (habite-se), além da definição das responsabilidades técnicas dos profissionais envolvidos (NBR 12286, 1992).

Em outro momento do texto, concentram-se as disposições gerais relacionadas às condições físicas e operacionais das obras. São abordadas questões como segurança durante a execução, alinhamento e nivelamento das edificações, preparo e fechamento dos terrenos, além da conservação e uso adequado dos passeios e áreas públicas adjacentes.

Também é fundamental detalhar as normas técnicas aplicáveis às edificações, uma vez que constituem referência para assegurar padrões mínimos de qualidade e segurança. Nesse contexto, a NBR 15575 destaca-se por estabelecer critérios de desempenho para edificações habitacionais, contemplando aspectos relacionados à durabilidade, conforto e inovação tecnológica (COSTELLA, 2025). Contudo, além dela, outras normas específicas também devem ser consideradas, de modo a garantir a conformidade e a abrangência das exigências técnicas previstas no Código de Obras. Entre os pontos contemplados, estão os critérios para localização e implantação das construções, os materiais e elementos construtivos recomendados, as diretrizes para acesso e circulação interna, a organização dos compartimentos, e as condições de salubridade e conforto ambiental. É importante, ainda, prever disposições específicas para edificações destinadas a usos particulares.

As especificações relativas às demolições devem ser incluídas, com orientações sobre a obtenção das licenças necessárias e a definição das responsabilidades técnicas dos profissionais encarregados. Essa parte tem papel fundamental na garantia da segurança, observando as normas legais e técnicas, e prevenindo riscos à integridade das pessoas e do patrimônio. Também devem ser apresentadas as caracterizações das infrações e penalidades, abrangendo as ocorrências que configuram descumprimento das normas, bem como as sanções aplicáveis,

como multas, embargos, interdições e demolições de obras irregulares. Tais medidas asseguram a fiscalização efetiva e a preservação da ordem urbanística (ABNT, 1992).

Por fim, é preciso reunir as disposições finais, prevendo critérios para análise e interpretação das normas, possibilidades de adaptação à realidade local, orientações sobre vigência e atualização do conteúdo, além da definição das responsabilidades administrativas. Essa parte final garante que o documento normativo se mantenha como um instrumento dinâmico, capaz de acompanhar as mudanças técnicas, legais e urbanísticas, em consonância com a compreensão de que os instrumentos urbanísticos e jurídicos devem ser constantemente atualizados para se adequar às transformações do contexto social e urbano (AZEVEDO *et al*, 2014).

Essa estrutura, definida pela NBR 12286:1992, estabelece um roteiro padronizado para a redação e organização dos Códigos de Obras, garantindo clareza, coerência e abrangência nos temas essenciais. No entanto, a aplicação prática pode variar conforme as características específicas de cada município, que adapta o conteúdo para atender às suas demandas locais, condições urbanísticas, sociais e ambientais. Assim, embora a norma sirva como base técnica e metodológica, o Código de Obras deve refletir as particularidades de cada contexto, abordando de forma coerente e adequada os aspectos relevantes para a realidade municipal.

4.4 A EVOLUÇÃO NORMATIVA E A PRÁTICA DA ENGENHARIA CIVIL

4.4.1 O papel das normas técnicas e legais no exercício da engenharia civil

As normas técnicas e legais exercem um papel fundamental na prática da engenharia civil, pois estabelecem os critérios mínimos a serem seguidos nos projetos, execuções e manutenções de obras. Essas normas não apenas orientam os profissionais quanto às melhores práticas da engenharia, mas também garantem que as construções atendam aos requisitos legais e estejam alinhadas aos interesses coletivos da sociedade. No Brasil, a atuação dos engenheiros civis é regulamentada por leis federais e por diretrizes normativas elaboradas por órgãos como a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e os Conselhos Regionais. Segundo Borges (2008), a normalização técnica contribui para sistematizar o conhecimento e garantir níveis mínimos de desempenho, segurança e qualidade nas construções, funcionando como instrumento essencial de regulação técnica e econômica no setor da construção civil.

As normas da ABNT, por exemplo, padronizam desde métodos construtivos até requisitos de segurança estrutural, acessibilidade e conforto ambiental, buscando a frequente atualização para incorporar avanços tecnológicos e novas exigências sociais e ambientais. Além disso, o cumprimento dessas normas é obrigatório em licitações públicas, projetos privados e na aprovação de obras perante órgãos públicos, o que reforça sua relevância no ordenamento urbano e na responsabilidade técnica dos profissionais. Ao seguir essas diretrizes, os engenheiros civis atuam de forma ética, técnica e juridicamente segura, prevenindo falhas, reduzindo riscos e promovendo o bem-estar coletivo. A aplicação adequada dessas normas também contribui para a redução de custos na execução e manutenção das obras, qualifica a mão de obra envolvida, melhora a qualidade das edificações e fortalece a imagem dos profissionais e das instituições perante a sociedade (COSTA; CÂNDIDO, 2020).

4.4.1.1 A relação essencial entre regras claras e a atuação técnica dos profissionais da engenharia civil

A atuação dos engenheiros civis está intrinsecamente ligada à existência de regras técnicas e legais claras, que orientam cada etapa do processo construtivo. Desde a elaboração dos projetos até a execução, reforma, manutenção e demolição de edificações, os profissionais dependem de normativas específicas que definam parâmetros mínimos de segurança, desempenho, acessibilidade, sustentabilidade e conforto. Documentos como normas técnicas da ABNT, os Códigos de Obras e Edificações, legislações ambientais, Planos Diretores Municipais, leis de uso e ocupação do solo e regulamentos específicos são referências obrigatórias no exercício da engenharia civil (INBEC, 2024). Esses instrumentos estabelecem os limites, condições e obrigações técnicas e legais para a atuação profissional, garantindo não apenas o cumprimento das exigências legais, mas também a proteção do interesse público e da integridade das edificações.

Além de assegurar a conformidade técnica, regras bem definidas também proporcionam segurança jurídica e previsibilidade ao trabalho dos engenheiros civis. A clareza nas exigências legais e normativas permite que os profissionais tomem decisões embasadas, evitando retrabalhos, sanções legais, atrasos na aprovação de projetos e prejuízos financeiros. Essa normatização abrange diversos pilares do exercício profissional, como a segurança estrutural, o conforto ambiental, a acessibilidade, a sustentabilidade e a inserção urbana das edificações. A NBR 15575, por exemplo, trata do desempenho das edificações habitacionais e estabelece critérios objetivos para aspectos como estabilidade, durabilidade, estanqueidade, desempenho

térmico e acústico (ABNT, 2021). Já a acessibilidade é disciplinada pela NBR 9050, além dos próprios Códigos de Obras, que exigem projetos compatíveis com o acesso universal e o uso adequado por pessoas com mobilidade reduzida. No campo da compatibilidade urbana, legislações de uso e ocupação do solo funcionam como base técnica e legal para definir recuos, gabaritos, taxa de ocupação e coeficientes de aproveitamento, garantindo que as construções estejam adequadas ao ambiente em que se inserem. Por fim, a sustentabilidade tem ganhado cada vez mais protagonismo com a incorporação de normas como a ISO 14001, que estabelece diretrizes para sistemas de gestão ambiental e práticas construtivas voltadas à minimização dos impactos negativos ao meio ambiente (ISO, 2015). Esses instrumentos são, portanto, indispensáveis para uma atuação técnica responsável, que considere tanto o desempenho da edificação quanto seu impacto social, ambiental e urbano.

4.4.2 A evolução dos Códigos de Obras e sua adaptação às novas demandas

A atualização dos Códigos de Obras de um município é fundamental para garantir que as normas urbanísticas estejam alinhadas às novas demandas sociais, ambientais, tecnológicas e econômicas da cidade. Historicamente, esses códigos tinham um caráter mais restritivo e técnico, voltado para aspectos como recuos, altura máxima e ocupação do lote, mas nas últimas décadas tornou-se necessário incorporar diretrizes mais abrangentes.

Normas atualizadas como a NBR 15575 passaram a exigir dos municípios uma revisão normativa que garantisse compatibilidade com padrões técnicos renovados. O mesmo ocorre com ferramentas como o Building Information Modeling (BIM) e os sistemas de licenciamento eletrônico, que precisam ser contemplados nos Códigos de Obras por se tratarem de tecnologias em crescimento e cada vez mais utilizadas no setor, embora a maioria dos códigos ainda não aborde essas inovações, o que evidencia uma defasagem diante da modernização dos processos construtivos e de gestão urbana.

No entanto, apesar da importância desse processo, muitos municípios ainda enfrentam uma grande defasagem normativa. De acordo com Costa (2020), cerca de 67% dos Códigos de Obras das capitais brasileiras foram elaborados antes de 2010, o que reflete a ausência de uma cultura de revisão periódica e compromete a compatibilidade entre a legislação vigente e os avanços sociais e urbanísticos mais recentes. No contexto da construção civil, que hoje vive uma intensa revolução tecnológica, a letargia na revisão e adaptação desses instrumentos representa um obstáculo significativo, uma vez que a atualização legislativa é essencial para

eliminar burocracias excessivas, reduzir ambiguidades na aplicação das normas e permitir maior inovação no setor (Costa B; Costa L, 2022).

Um exemplo concreto da necessidade de atualização dos Códigos de Obras é o estudo que analisou o Código de Obras de Caratinga-MG, datado de 1987. Os autores destacam que, quando esses códigos não são atualizados para acompanhar as revisões das normas técnicas vigentes e as inovações tecnológicas que surgem ao longo do tempo, surgem diversos problemas, tais como: desalinhamento com normas técnicas atuais, ausência da exigência de projetos essenciais, instruções genéricas e insuficientes para a prevenção de riscos e imprecisão nos procedimentos de licenciamento. Durante a análise do Código, observou-se que, no que se refere aos projetos estruturais, o texto original apenas exigia o cumprimento da norma vigente, sem apresentar qualquer detalhamento técnico. Em contrapartida, a proposta dos autores passou a exigir, de forma explícita, a apresentação do projeto estrutural para edificações com mais de dois pavimentos, destinadas a fins especiais ou que utilizassem estruturas em concreto armado ou aço. No caso das instalações elétricas e hidrossanitárias, o código sequer mencionava sua exigência, o que motivou a inclusão da obrigatoriedade desses projetos para todas as edificações que não se enquadrassem no tipo uni-habitacional com até 200 m². Já em relação à proteção contra incêndio, o código trazia apenas instruções genéricas, e os autores propuseram alinhamento com a NBR 14432, especificando critérios técnicos para garantir maior segurança nas edificações. Esse trabalho evidencia como a ausência de atualizações compromete diretamente a segurança, a qualidade e a legalidade das construções urbanas (RODRIGUES; ALVARENGA, 2019).

A atualização do Código de Obras do município de Campo Alegre, em Santa Catarina, realizada em 2024, também exemplifica claramente a evolução das legislações urbanísticas diante das novas demandas. O processo teve como principal motivação o alinhamento com o Plano Diretor atualizado em 2019, a necessidade de adequação às transformações estruturais provocadas pela pandemia de 2020, além do fato de que o código antigo estava 18 anos sem revisão, o que gerava a impossibilidade de regularizar construções existentes que estavam em desacordo com a legislação vigente. Esse contexto refletiu um esforço de modernização e adequação normativa imprescindível para o município. Entre as principais melhorias promovidas, destaca-se a possibilidade de regularização de edificações construídas sem alvará ou fora dos padrões previamente aprovados, desde que respeitadas as condições mínimas de segurança e habitabilidade. Além disso, houve uma significativa simplificação nos

procedimentos de licenciamento, com a dispensa de alvará para intervenções simples, como pintura e reformas internas, facilitando a regularização e incentivando o cumprimento das normas. Outro avanço relevante foi a digitalização integral do processo de aprovação de projetos, garantindo maior agilidade, transparência e acessibilidade para os cidadãos e profissionais. Tecnicamente o novo código incorporou critérios atualizados para o dimensionamento de escadas agora estabelecidos em conformidade com a NBR 9050/2024 norma brasileira de acessibilidade, ou seja, com a atualização houve a integração explícita das exigências da norma de acessibilidade garantindo que as edificações atendam aos requisitos de uso universal promovendo segurança conforto e acessibilidade para todas as pessoas. Este processo, conduzido de forma participativa por meio de consultas públicas e debates comunitários, demonstra como os Códigos de Obras devem se adaptar constantemente para responder às transformações sociais e técnicas, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável, a segurança das construções e a melhoria da qualidade de vida da população (PREFEITURA DE CAMPO ALEGRE, 2024).

4.4.3 Impacto direto na prática profissional

Mudanças nos dispositivos legais podem afetar o tempo e custo de aprovação de projetos, exigir revisão de projetos já elaborados, ampliar as responsabilidades dos profissionais como responsáveis técnicos e demandar adaptação de construções existentes às novas exigências. Além disso, a responsabilização em casos de não conformidade tende a aumentar, especialmente quando o novo código transfere decisões antes do poder público para o campo técnico. Segundo Dias (2022), a eficácia das normas urbanísticas depende da articulação entre diferentes níveis de governo e da integração com a sociedade, de modo que compreender os efeitos dessas alterações é essencial para garantir conformidade, segurança jurídica e qualidade técnica nas práticas diárias da construção civil.

Segundo a Prefeitura do Natal, a atualização do Código de Obras do município (RN) ilustra como alterações legislativas podem provocar repercussões diretas na prática profissional de engenheiros e arquitetos. Uma das mudanças mais impactantes foi a possibilidade de início antecipado da obra em casos de demora na análise dos projetos, o que influencia diretamente na dinâmica de aprovação e execução, oferecendo maior agilidade especialmente em situações que demandam resposta rápida. Essa medida, ao lado da simplificação das exigências de acessibilidade para edificações de menor complexidade, reflete uma tentativa de tornar o

processo construtivo mais compatível com a realidade local, permitindo soluções técnicas mais viáveis e menos onerosas.

Outro ponto de destaque foi a autorização para que laudos técnicos particulares substituam a vistoria da SEMURB, reforçando o protagonismo do engenheiro como responsável técnico e ampliando sua autonomia. No entanto, essa liberdade vem acompanhada de um aumento proporcional da responsabilização, uma vez que a veracidade das informações apresentadas passa a depender exclusivamente do profissional habilitado. Paralelamente, a ampliação do prazo de execução da obra para até quatro anos proporciona maior flexibilidade no planejamento físico-financeiro das construções, beneficiando sobretudo empreendimentos de médio e grande porte que exigem cronogramas mais dilatados. De acordo com a Prefeitura do Natal, tais medidas visam modernizar os trâmites administrativos e adequar a legislação à dinâmica do setor construtivo local.

Além disso, mudanças voltadas à mobilidade urbana e sustentabilidade, como a obrigatoriedade de vagas com recarga para veículos elétricos, a inclusão de vagas específicas para motocicletas e a possibilidade de redução de até 30% das vagas de estacionamento em empreendimentos multifamiliares de interesse social, não apenas atualizam os critérios de projeto, mas também implicam em revisões técnicas seja para atender às novas exigências, seja para explorar as flexibilizações disponíveis. Nesse mesmo sentido, a definição objetiva da obrigatoriedade de casa de lixo apenas para grandes geradores e edifícios multifamiliares elimina dúvidas anteriores e permite ajustes mais precisos em projetos em andamento. Por fim, a criação de mecanismos como o abatimento parcial da multa nas taxas de licenciamento atua como incentivo à regularização de obras informais, ampliando o mercado de atuação para profissionais da área e promovendo a adequação de construções existentes às novas exigências legais. Logo, observa-se que a revisão do Código de Obras não apenas atualiza dispositivos normativos, mas também redefine práticas consolidadas no exercício técnico, exigindo dos engenheiros e arquitetos uma postura ainda mais atenta, estratégica e integrada às dimensões legais, técnicas e sociais da construção civil. (PREFEITURA DE NATAL, 2024).

A ausência de revisões periódicas nos Códigos de Obras compromete diretamente a prática profissional dos responsáveis técnicos, que passam a enfrentar dificuldades ao conciliar soluções construtivas contemporâneas com exigências normativas obsoletas. Essa defasagem pode resultar em projetos excessivamente engessados, retrabalho na elaboração ou aprovação,

além de entraves para a incorporação de critérios mais modernos de funcionalidade, desempenho e sustentabilidade nas edificações. Como destacam Costa B. e Costa L. (2022), quanto mais antigo é o código, maiores são os obstáculos à sua aplicação prática, sobretudo pela dificuldade de acesso e pela falta de aderência às demandas atuais do setor. Um exemplo emblemático dessa realidade ocorreu em Salvador, onde, até 2017, utilizavam-se simultaneamente o Código de Obras de 1988 e outro ainda mais defasado, datado de 1972, este sem disponibilidade digital no site da prefeitura e de difícil localização em bibliotecas. Essa situação evidencia os prejuízos causados pela ausência de modernização normativa, que afeta muitas vezes o exercício pleno da prática profissional.

Assim, embora os impactos dessas mudanças possam ser tanto positivos, quanto desafiadores, especialmente pela ampliação das responsabilidades profissionais.

5 METODOLOGIA

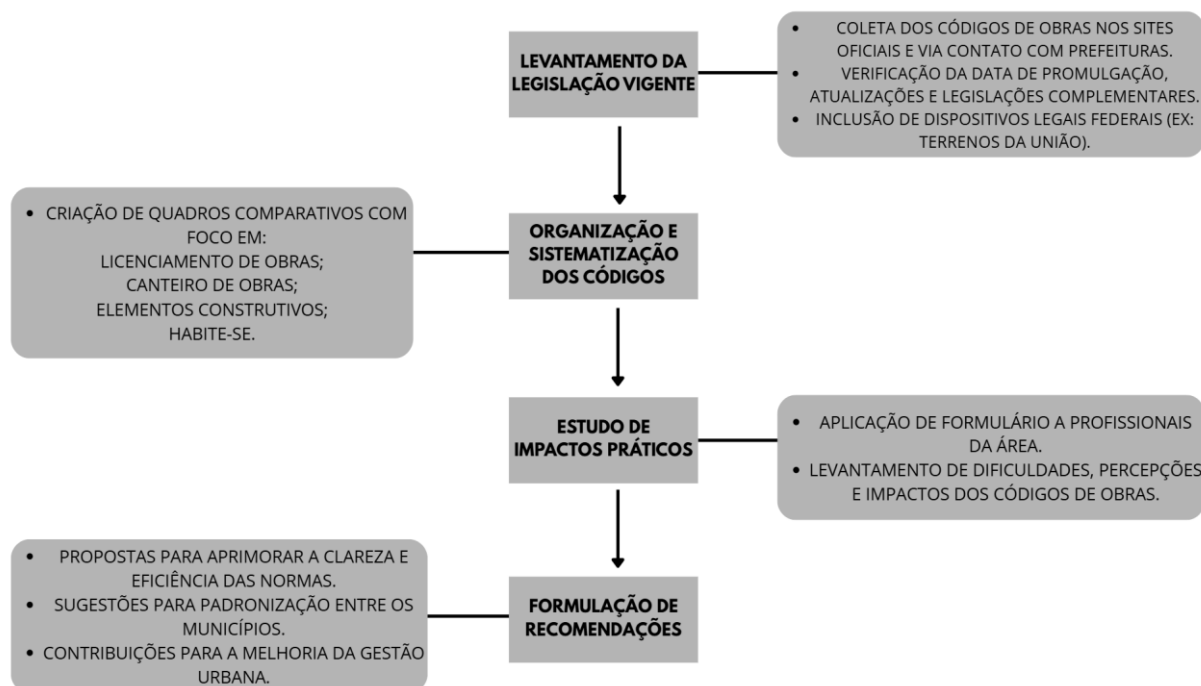
O trabalho consiste em uma análise comparativa dos códigos de obras dos municípios da Grande João Pessoa, com ênfase nas recentes reformulações realizadas na capital e na ausência de atualizações em alguns códigos municipais. A pesquisa busca compreender os aspectos normativos de cada código, identificando pontos de convergência, complementaridade e divergência, além de examinar os impactos das atualizações no ordenamento urbano e na gestão da construção civil, considerando tanto a perspectiva legal quanto os reflexos práticos na rotina dos profissionais do setor.

Do ponto de vista metodológico, adotou-se a revisão detalhada da legislação vigente, seguida da elaboração de quadros comparativos para sistematizar as informações e permitir a análise estruturada das normas aplicáveis nos diferentes municípios. Essa abordagem possibilitou identificar exigências comuns, bem como particularidades de cada código, evidenciando lacunas, inconsistências ou omissões normativas.

Paralelamente, realizou-se um estudo sobre as alterações recentes do Código de Obras de João Pessoa e a defasagem ou ausência de atualizações em alguns códigos municipais, avaliando suas implicações práticas por meio de questionários aplicados a profissionais da construção civil, os quais analisaram como essas normas influenciam sua rotina, procedimentos e tomada de decisão.

Finalmente, a pesquisa culmina na formulação de recomendações fundamentadas nos achados, buscando contribuir para o aprimoramento da regulamentação municipal, com ênfase na clareza, eficácia e aplicabilidade das normas, além de subsidiar futuras alterações legislativas e práticas de fiscalização que promovam maior segurança, organização e eficiência na gestão das obras urbanas. As etapas metodológicas do estudo estão sintetizadas no fluxograma apresentado na Figura 2.

Figura 2 - Fluxograma ilustrando as etapas metodológicas do estudo.



Fonte: Autoria própria, 2025

5.1 LEVANTAMENTO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

A etapa inicial do estudo consistiu na análise documental das legislações municipais dos municípios que compõem a Região Metropolitana de João Pessoa. O objetivo foi identificar as normas vigentes, compreender seu nível de atualização ou defasagem e extrair informações relevantes para a comparação entre os entes municipais. Paralelamente, foram examinados os dispositivos legais que regulamentam a ocupação e o uso de terrenos pertencentes à União, com ênfase nos terrenos de marinha, considerando sua relevância nos processos de aprovação e execução de obras nessas áreas. Essa análise possibilitou o estabelecimento de parâmetros objetivos para a identificação de lacunas, inconsistências e divergências normativas, fornecendo uma base sólida para a interpretação crítica dos dispositivos legais e para a adequada integração dos Códigos de Obras municipais às exigências federais aplicáveis.

Para tanto, procedeu-se à coleta dos Códigos de Obras vigentes dos municípios de João Pessoa, Cabedelo, Bayeux, Santa Rita e Conde, por meio dos sites oficiais das prefeituras, garantindo o acesso às versões mais atualizadas dessas legislações para análise comparativa. Complementarmente, realizaram-se visitas e contatos diretos, por meio de e-mail, com as

secretarias municipais, assegurando a obtenção das informações necessárias. Esse procedimento também possibilitou validar a confiabilidade dos documentos coletados e esclarecer eventuais dúvidas sobre a aplicação prática das normas.

Além da coleta dos códigos, verificaram-se a data de promulgação, eventuais atualizações e legislações complementares, garantindo que as versões analisadas refletissem a realidade normativa atual e permitindo compreender o contexto legal mais amplo da construção civil.

Esse processo permitiu mapear as diferenças e semelhanças entre os instrumentos normativos adotados pelos municípios, servindo como base para as etapas posteriores da pesquisa, como a categorização dos dispositivos legais e a análise crítica dos conteúdos normativos. Adicionalmente, possibilitou a sistematização das informações de forma organizada, criando subsídios para a elaboração dos quadros comparativos e para a avaliação dos impactos das normas sobre a prática profissional e a gestão urbana.

5.2 ORGANIZAÇÃO E SISTEMATIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS EM QUADROS COMPARATIVOS

A fim de viabilizar uma análise crítica e estruturada dos Códigos de Obras da Região Metropolitana de João Pessoa, tornou-se necessário organizar e sistematizar os documentos coletados com base em critérios comparativos previamente definidos. Esta etapa consistiu na identificação e categorização dos principais tópicos abordados em cada código, permitindo uma leitura transversal e o reconhecimento de padrões, lacunas e especificidades normativas entre os municípios estudados. Para sistematizar as informações obtidas, foram elaborados quadros comparativos contendo os principais dispositivos e exigências de cada legislação. Essa sistematização possibilitou a visualização das diferenças e semelhanças entre os municípios, facilitando a análise crítica acerca dos impactos das normas.

Na construção dos quadros comparativos, foram definidos como parâmetros de análise alguns aspectos considerados fundamentais para compreender a aplicação prática dos Códigos de Obras. Entre eles destacam-se:

- Etapa de licenciamento de obras, com ênfase na emissão do alvará de construção e na retirada do habite-se, por representarem o início e a conclusão do processo de regularização das obras;

- A regulamentação e organização do canteiro de obras, devido à sua relevância para a segurança e o andamento da execução;
- Os elementos construtivos, incluindo pisos, paredes, fachadas, coberturas, marquises, escadas, rampas e elevadores.

Dentre os critérios selecionados para análise comparativa dos Códigos de Obras, destaca-se o procedimento de obtenção da licença para construção. Esse instrumento legal é essencial para garantir que as obras sejam executadas em conformidade com as normas urbanísticas e técnicas municipais, certificando as diretrizes da construção e permitindo sua efetivação por tempo limitado (GUIMARÃES, 2018). Para a análise sistematizada, foram definidos quatro parâmetros decisivos: documentos exigidos, prazo para análise e aprovação, validade da licença e condições de cancelamento do alvará de construção. A adoção desses critérios permitiu compreender as particularidades de cada município.

Além do licenciamento, analisou-se como os Códigos de Obras da Região Metropolitana de João Pessoa tratam o canteiro de obras, etapa fundamental na execução de qualquer empreendimento. Como o planejamento e a organização desse espaço influenciam diretamente a segurança, a eficiência dos processos, o controle de materiais e a conformidade com normas legais, buscou-se identificar, nas legislações analisadas, as disposições referentes à sua regularização e organização. Conforme Neves (2006), o planejamento do canteiro ainda é um dos aspectos mais negligenciados na construção civil, com decisões muitas vezes tomadas apenas diante de problemas na execução.

Adicionalmente, analisaram-se os elementos construtivos, fundamentais para a estrutura e a execução segura das edificações. O objetivo foi identificar como os Códigos de Obras regulamentam materiais, técnicas e dimensões, assegurando conformidade com parâmetros normativos e eficiência construtiva. O desenvolvimento do quadro comparativo relaciona cada município aos quatro tópicos mais recorrentes: pisos e paredes, agrupados por semelhança funcional; fachadas e coberturas, combinadas pelas características construtivas semelhantes; marquises; e escadas, rampas e elevadores, reunidos por sua função de circulação vertical. Essa organização evidencia a presença ou ausência de regulamentações para cada elemento, permitindo a análise crítica comparativa entre os códigos municipais.

Por fim, elaborou-se um quadro comparativo sobre as regulamentações para a obtenção do Habite-se, documento que comprova a conclusão de uma edificação de acordo com as

normas municipais, garantindo sua ocupação legal e a conformidade com o Código de Obras (ABREU et al., 2024). O Habite-se é expedido pela Prefeitura após vistoria da obra, atestando conformidade com o projeto aprovado, normas técnicas e condições mínimas de habitabilidade. Para construir o quadro, analisaram-se sistematicamente os Códigos de Obras dos municípios selecionados, identificando os elementos exigidos para a emissão do Habite-se.

5.3 ESTUDO DE IMPACTOS PRÁTICOS

Para avaliar os impactos práticos dos Códigos de Obras na rotina dos profissionais do setor, foi desenvolvido um formulário eletrônico, elaborado por meio do Google Forms, destinado principalmente a engenheiros, arquitetos, técnicos, servidores públicos envolvidos com planejamento e licenciamento, entre outros profissionais relacionados à construção civil.

O formulário foi disponibilizado no período de 31/07/2025 a 21/08/2025 e teve como objetivo coletar informações sobre o perfil profissional dos participantes (como profissão, tempo de experiência e tipo de vínculo), o conhecimento prévio acerca dos códigos de obras, a frequência de consulta e formas de aprendizado, as dificuldades enfrentadas na aplicação das normas e o impacto percebido desses códigos na execução e aprovação de projetos, considerando também aspectos como custos, prazos, inovação, fiscalização e atualização. A estrutura completa do formulário encontra-se apresentada no Apêndice deste trabalho, permitindo a visualização detalhada das questões aplicadas e da organização dos blocos temáticos.

O instrumento foi elaborado com o objetivo de avaliar a percepção dos profissionais acerca da eficácia e clareza do Código de Obras, considerando os seguintes aspectos:

- Capacidade do Código em regulamentar de forma acessível e compreensível os processos de construção e aprovação de projetos, bem como sua aplicabilidade na rotina profissional.
- As formas pelas quais os profissionais se familiarizam com o Código, incluindo formação acadêmica, experiência profissional, cursos de atualização, leitura direta do documento e orientação de órgãos competentes.
- A vivência dos profissionais na aplicação do Código, verificando se já houve projetos barrados por interpretações normativas, a frequência de consultas técnicas junto à prefeitura e a percepção da burocracia envolvida no processo de aprovação.

- Pontos críticos, dificuldades administrativas e lacunas comunicacionais que possam comprometer a execução das obras, permitindo avaliar se as atualizações recentes aprimoram os procedimentos ou se legislações anteriores ainda geram ambiguidades e limitações para os usuários.

Os dados coletados foram posteriormente sistematizados e analisados com o objetivo de compreender de que forma as normas municipais impactam a rotina profissional, identificar entraves recorrentes, evidenciar a relação entre o código e a execução das obras e fornecer subsídios para recomendações que possam tornar a regulamentação mais clara, eficiente e alinhada às necessidades do setor.

5.4 FORMULAÇÃO DE RECOMENDAÇÕES

Com base nos dados obtidos, foram elaboradas recomendações de caráter técnico e administrativo, fundamentadas na análise documental, nos quadros comparativos e nas respostas obtidas através do questionário aplicado. Esses elementos permitem, ainda, delinear uma visão mais ampla da realidade em que os profissionais estão inseridos diante do Código de Obras, evidenciando desafios práticos e potenciais caminhos de aprimoramento. Essas recomendações terão como finalidade:

- Contribuir para o aprimoramento das normas municipais, de modo a torná-las mais claras, acessíveis e aplicáveis à prática da construção civil;
- Apontar possibilidades de padronização ou harmonização normativa entre os municípios da Grande João Pessoa, favorecendo maior integração regional;
- Indicar caminhos para melhoria da eficiência e coerência da gestão urbana, fortalecendo os procedimentos relacionados ao ordenamento e controle do espaço urbano.

6 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Na presente etapa serão apresentados os resultados do estudo e suas discussões. A princípio, será apresentado o panorama atual obtido a partir do levantamento documental dos códigos de obras vigentes, os quais possibilitam identificar semelhanças, divergências e aspectos relevantes entre os diferentes códigos. Em seguida, os resultados são organizados em quadros que detalham as informações levantadas, facilitando a visualização e compreensão das análises comparativas. Por fim, são analisados os dados obtidos através do questionário aplicado, integrando a percepção prática dos profissionais envolvidos e permitindo confrontar as informações documentais com a experiência prática.

6.1 PANORAMA ATUAL DOS CÓDIGOS DA REGIÃO METROPOLITANA DE JOÃO PESSOA

Os cinco municípios que compõem a Região Metropolitana de João Pessoa apresentam situações distintas quanto à existência e atualização de seus Códigos de Obras, revelando diferentes níveis de consolidação normativa e complexidade legal.

O município de João Pessoa possui o código mais consolidado da região, originalmente instituído pela Lei Municipal nº 1.347, de 27 de abril de 1971, e reformulado diversas vezes ao longo das décadas, culminando em sua versão mais recente, publicada em abril de 2023 por meio da Lei Complementar nº 155. A atualização ocorreu em função da revisão do Plano Diretor, com o objetivo de modernizar normas urbanísticas e técnicas, estabelecendo diretrizes para elaboração de projetos e execução de obras, abrangendo aspectos técnicos, estruturais e funcionais, direitos e responsabilidades do município, proprietários e profissionais, além de disposições administrativas, segurança, uso dos logradouros públicos, componentes construtivos, instalações, notificações, infrações e penalidades. Embora não estabeleça um prazo formal de revisão, a minuta da lei complementar indica que o código foi elaborado para orientar a política de desenvolvimento urbano ao longo de um ciclo de dez anos, promovendo debates amplos e participação social para seu aprimoramento contínuo (PREFEITURA DE JOÃO PESSOA, 2023).

Em Bayeux, o Código de Obras em vigor foi instituído pela Lei Complementar nº 03/2007, sem registros de revisões posteriores ou atualizações públicas significativas, revelando certo grau de estagnação normativa.

Já Cabedelo possui como marco regulatório a Lei Complementar nº 03/1998, alterada pela Lei Complementar nº 18/2006, o que evidencia uma lacuna temporal considerável desde a última revisão diante das transformações urbanas recentes.

O município do Conde adota o Código de Obras e Urbanismo instituído pela Lei Municipal nº 251/2001, cuja estrutura legal também se mostra desatualizada frente às necessidades atuais de crescimento e ordenamento urbano.

A cidade de Santa Rita, por sua vez, não dispõe de Código de Obras próprio, contando apenas com legislações urbanísticas esparsas, o que representa uma fragilidade significativa no ordenamento do espaço construído e na padronização de procedimentos de fiscalização e regularização.

Apesar de compartilharem o mesmo território conurbado e enfrentarem desafios urbanos semelhantes, observa-se uma ausência de articulação normativa significativa entre os municípios, gerando fragmentação e dificultando a construção de uma lógica de planejamento urbano integrada. A análise comparativa dos códigos vigentes evidencia a necessidade de compreender até que ponto os instrumentos normativos estruturam suas regras e dialogam com diretrizes mais amplas, como os Planos Diretores Municipais, sendo a coerência entre esses dispositivos essencial para a promoção de uma urbanização mais equilibrada, segura e funcional no contexto metropolitano.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), em seu artigo 40, §3º, determina que o Plano Diretor deve ser revisado obrigatoriamente a cada dez anos, reconhecendo a importância da atualização periódica dos instrumentos de planejamento urbano. O Código de Obras, por ser uma lei municipal infraconstitucional e infralegal, deve obedecer às diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, que constitui o instrumento básico da política urbana municipal. Nesse sentido, códigos que não acompanham a revisão dos Planos Diretores podem ser considerados incompatíveis ou incongruentes com a legislação superior, podendo, em casos extremos, apresentar aspectos de inconstitucionalidade. No entanto, o Estatuto não prevê diretrizes específicas para a revisão dos Códigos de Obras, o que contribui para a sua obsolescência e dificulta a adaptação das normas às inovações técnicas, legais e urbanísticas que surgem ao longo do tempo.

6.2 ANÁLISE COMPARATIVA DOS CÓDIGOS DE OBRA

A análise comparativa dos Códigos de Obras da Região Metropolitana de João Pessoa é fundamental para compreender as diferenças e convergências existentes entre os municípios, permitindo identificar lacunas, especificidades e boas práticas normativas. Esse tipo de comparação possibilita avaliar como cada legislação orienta a execução de obras, o licenciamento e a organização do espaço urbano, evidenciando os impactos das normas na prática profissional e na gestão municipal. Nos quadros apresentados a seguir, são destacados os principais resultados, que são base para a discussão das divergências, semelhanças e pontos de atenção em cada tema analisado. O Quadro 1 apresenta a comparação entre os municípios da Região Metropolitana de João Pessoa quanto ao licenciamento de obras para a emissão do alvará de construção.

Quadro 1 - Comparativo dos Procedimentos de Licenciamento de Obras por Município.

Município	Documentos exigidos para solicitação	Prazo para análise/ aprovação	Validade da licença	Cancelamento do Alvará de licença
João Pessoa	Requerimento Seplan, certidão de registro imobiliário atualizada, 4 cópias do projeto arquitetônico, ART, levantamento topográfico e documento de identificação do proprietário.	A pré-análise, após aprovada, é válida por 180 dias para dar entrada no processo do alvará de construção.	O alvará de construção prescreverá quando decorridos 4 (quatro) anos sem a conclusão da obra.	Pode ser revogado por irregularidades, necessidade de substituição ou se a obra não for iniciada em até 2 anos após a expedição.
Cabedelo	Deve ser solicitada com formulário padrão fornecido pela Prefeitura, 3 cópias do projeto arquitetônico, ART e comprovação da propriedade do imóvel.	A aprovação ou despacho final da licença deve ocorrer em até 30 dias a partir da data de entrada do processo no órgão responsável.	A validade do alvará prescreverá no prazo de 1 (um) ano.	A licença pode ser revogada em casos de irregularidades no terreno, erros na expedição, execução da obra fora da legislação ou após dois anos de revalidação do alvará sem início dos serviços.
Bayeux	Devem ser apresentados à Secretaria de Infraestruturas o	Os requerimentos de licença deverão ser	A aprovação valerá pelo prazo de um ano, contado	O Código de Obras de Bayers não prevê de forma expressa o

	requerimento assinado pelo proprietário, projeto arquitetônico aprovado, título ou declaração de propriedade, certificado de matrícula da obra no INSS, projeto de prevenção de incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros e ART.	despachados no prazo de 15 dias. Despachado o requerimento será expedida a guia para pagamento dos tributos e após isso será expedido o respectivo alvará.	a partir da data do respectivo despacho.	cancelamento do alvará de licença, tratando apenas de sua validade, prorrogação, caducidade e penalidades como embargo ou interdição.
Conde	Deve-se apresentar o requerimento padrão da prefeitura, boletim de classificação, certidões negativas de tributos municipais e matrícula do imóvel, ART, projeto arquitetônico em mídia digital e quatro cópias físicas, licença ambiental, documento de identificação e comprovante de residência.	A Prefeitura terá o prazo máximo de 20 (vinte) dias para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.	Após a aprovação do projeto e pagamento das taxas, o alvará será válido por 2 (dois) anos.	Quando o alvará for expedido com erros, houver irregularidades com relação ao terreno, a obra estiver sendo executada em desacordo com o projeto e se forem constatadas falhas na execução que coloque em risco a segurança das pessoas.

Fonte: Autoria Própria, 2025.

A concessão da licença relaciona-se diretamente à regularidade dos projetos, à apresentação da documentação exigida e ao cumprimento das diretrizes do plano diretor e legislações complementares. Assim, a forma como cada município estrutura esse processo impacta na agilidade da aprovação, na transparência administrativa e na previsibilidade para os profissionais da construção civil.

A comparação dos processos de licenciamento de obras entre os municípios da Região Metropolitana de João Pessoa evidencia diferenças importantes em termos de prazos, validade dos alvarás e regras de cancelamento. Enquanto alguns municípios adotam prazos mais curtos para análise e emissão das licenças, outros apresentam períodos mais longos, assim como variações significativas na duração da validade do alvará. Além disso, a forma como o cancelamento é tratado também diverge, havendo localidades que preveem regras específicas e outras que se limitam a penalidades gerais. Entre os municípios analisados, observa-se que há

convergência quanto à exigência de documentação mínima e vinculação do licenciamento à conformidade com normas legais, o que garante certa uniformidade na segurança e regularidade das obras. Essas convergências indicam a possibilidade de harmonização normativa, especialmente na padronização de prazos, validade dos alvarás e critérios de cancelamento, contribuindo para maior previsibilidade e eficiência administrativa. Os principais pontos de atenção incluem a ausência de legislação em Santa Rita, as divergências nos prazos e validades dos alvarás e a falta de clareza sobre o cancelamento em alguns municípios, fatores que podem comprometer a regularidade das obras e a segurança jurídica para profissionais e gestores municipais.

O Quadro 2 apresenta a comparação das disposições normativas relativas à regularização e organização do canteiro de obras nos municípios da Região Metropolitana de João Pessoa.

Quadro 2 - Comparativo da regularização do canteiro de obras por município.

Município	Regularização do Canteiro de Obras
João Pessoa	Para a construção do canteiro de obras, é necessário obter previamente o alvará de autorização junto ao órgão municipal competente, mantendo no local uma cópia do alvará e do projeto aprovado. É obrigatório o isolamento do canteiro e a instalação de elementos de segurança, como tapumes, galerias, andaimes e telas, conforme a NR-18 e demais normas vigentes. Quando o canteiro for implantado fora do lote da obra, a licença será concedida apenas após avaliação das condições de circulação no entorno durante o horário de trabalho, considerando impactos no trânsito de veículos e pedestres e eventuais prejuízos aos imóveis vizinhos, exigindo-se a restauração das condições pré-existentes após o término da obra.
Cabedelo	O canteiro de obras deve abranger a área destinada à execução da obra, incluindo serviços complementares e instalações provisórias, como alojamento, escritório, depósitos e estandes de vendas. O passeio frontal deve permanecer desobstruído, exceto na parte interna dos tapumes. Para todas as construções, exceto residenciais unifamiliares, é obrigatório o fechamento do canteiro com tapumes. O uso de protetores de segurança em andaimes é exigido acima de 6 metros de altura, e para obras acima de 9 metros, devem ser instaladas plataformas de segurança a cada 8 metros ou três pavimentos, com vedação externa.
Bayeux	O código não apresenta muitas informações específicas sobre o canteiro de obras. Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás de licença para obras devem permanecer no local, juntamente com o projeto aprovado, podendo ser apresentados sempre que solicitados. Além disso, os tapumes

	devem ser mantidos enquanto perdurarem as obras que possam afetar a segurança dos pedestres que utilizam os passeios adjacentes.
Conde	Não se dedica um capítulo específico ao canteiro de obras, sendo suas exigências dispersas em outros tópicos. É obrigatório manter no local uma cópia do alvará de construção e do conjunto de plantas aprovadas, que devem ser apresentados sempre que solicitados pela fiscalização municipal. No início da obra, deve ser afixada, às expensas do responsável, a placa padrão do licenciamento em local visível no muro frontal. Também é necessário manter o logradouro adjacente desobstruído e instalar andaimes e tapumes que garantam a segurança de transeuntes, sendo que os tapumes devem ter altura mínima de 2 metros e podem ocupar até metade do passeio, deixando a outra metade livre para circulação.

Fonte: Autoria Própria, 2025.

A comparação das normas sobre o canteiro de obras evidencia diferenças significativas entre os municípios da Região Metropolitana de João Pessoa. Apenas Cabedelo apresenta regulamentação detalhada em capítulo específico sobre o tema, enquanto João Pessoa, Bayeux e Conde tratam das exigências de forma fragmentada ao longo de seus códigos. Santa Rita, por sua vez, não possui legislação específica para o assunto, configurando uma lacuna normativa relevante.

Observou-se que, em alguns municípios, as informações sobre o canteiro não estavam concentradas em capítulos específicos, aparecendo de forma fragmentada ao longo do documento. Nesses casos, realizou-se uma busca minuciosa dos dispositivos dispersos para compor um quadro completo das exigências normativas. Essa sistematização foi registrada nos quadros comparativos, evidenciando as diferenças significativas entre os códigos e subsidiando a análise crítica dos conteúdos.

Apesar dessas diferenças, há convergência quanto à necessidade de garantir segurança dos trabalhadores e transeuntes e manter o espaço organizado, indicando potencial para harmonização normativa, padronizando requisitos mínimos de segurança, isolamento e sinalização, aumentando a previsibilidade, clareza e eficiência na execução das obras. Nesse contexto, os pontos de atenção incluem a ausência de regulamentação em Santa Rita, a dispersão de exigências nos demais municípios e a variação no detalhamento das medidas de segurança, elementos que podem comprometer a fiscalização e a proteção de trabalhadores e pedestres.

O Quadro 3 exibe o comparativo das disposições relativas aos elementos construtivos nos códigos de obras dos municípios da Região Metropolitana de João Pessoa.

Quadro 3 - Comparativo das disposições sobre elementos construtivos nos códigos de obras.

Município	Pisos e Paredes	Fachadas e Coberturas	Marquises	Escadas, Rampas e Elevadores
João Pessoa	Paredes devem ser impermeabilizadas, a alvenaria de tijolos cerâmicos deve ter espessura mínima de 12 cm (internas) e 14 cm (externas), incluindo acabamento.	Fachadas podem ter composição livre, desde que atendam parâmetros e recebam revestimento impermeável; Projeções devem seguir LUOS e COE. Coberturas devem ser impermeáveis, incombustíveis e resistentes, com platibanda em divisas e calhas para caimentos de até 75 cm.	Em RFT, marquises no térreo podem ocupar até 6% da área do lote, com altura mínima de 2,50 m e afastamento de 75 cm das divisas, podendo se unir a apenas uma delas. Recuos laterais e de fundo permitem marquises, com avanço máximo de 75 cm, respeitando distância mínima de 75 cm das divisas.	Escadas e rampas privativas devem ter largura mínima de 80 cm, degraus uniformes e inclinação máxima de 10%, conforme NBR 9050. Elevadores são obrigatórios em edifícios privados com mais de quatro pavimentos. Mesmo com elevadores, escadas e rampas continuam necessárias para segurança, acessibilidade e combate a incêndios.
Cabedelo	Pisos devem ser resistentes ao fogo, e, sobre o solo, contar com 10 cm de concreto impermeabilizante. Paredes não estruturais têm altura máxima de 4 m; divisórias e paredes gerais devem atender espessuras	Fachadas e paredes externas devem ser conservadas, harmonizando-se com a paisagem urbana. Saliências sem aberturas acima do térreo são permitidas até 50 cm dentro das áreas de	A construção de marquises em edifícios não residenciais é permitida desde que não exceda dois terços da largura do passeio, tenha altura mínima de 3 metros em relação ao nível do passeio, disponha de caimento junto à fachada para	Escadas devem ser resistentes ao fogo, ter corrimãos, altura livre mínima de 2,10 m e largura mínima de 0,90 m (residencial) ou 1,20 m (público), e patamares a cada 18 degraus; Rampas externas ou internas devem atender pessoas

	mínimas para resistência, densidade e isolamento termoacústico, destacando paredes corta-fogo e de escadas com 0,23 m. Todos os elementos recebem revestimento impermeabilizante e conforme necessidade.	afastamento. Coberturas devem ser impermeáveis, imputrescíveis, resistentes, não comburentes e de baixa condutividade térmica; telhados devem ter beiral mínimo de 0,50 m e calhas obrigatórias junto à divisa lateral.	instalação de calhas e condutos de águas pluviais, e seja executada de forma a não prejudicar a arborização, os artefatos de iluminação pública ou ocultar placas de nomenclatura de logradouro.	com necessidades especiais, largura mínima de 1,20 m, declividade máxima de 8%, corrimãos e patamares; Elevadores não dispensam escadas; edificações mistas devem ter elevadores exclusivos para uso residencial e comercial, com dimensões, capacidade especificadas.
Bayeux	Paredes devem ser revestidas interna e externamente, exceto quando a alvenaria, o concreto ou outros materiais dispensarem, mediante tratamento, impermeabilização ou justificativa no projeto. Entrepisos devem ser incombustíveis, mas madeira ou material similar é permitido em mezaninos de até dois pavimentos, residências unifamiliares ou construções afastadas das divisas, com	Coberturas devem garantir impermeabilização, isolamento térmico e proteção contra intempéries, sendo preferencialmente incombustíveis, exceto em casos arquitetônicos especiais de baixo risco. A água da chuva deve ser escoada dentro do lote, sem deságue sobre terrenos vizinhos ou passeios. O código não especifica normas sobre fachadas.	Marquises devem ser em balanço, com extremidade a ≥ 1 m do meio-fio, altura mínima de 3 m e escoamento de água dentro do lote. Não podem prejudicar arborização, iluminação pública ou ocultar placas e numeração de imóveis.	Escadas de uso coletivo devem ter largura mínima de 1,20 m, ser construídas com material incombustível, e apresentar degraus homogêneos, com altura máxima de 18 cm e profundidade mínima de 27 cm. Patamares de 80 cm são obrigatórios a cada 16 degraus. Rampas coletivas não podem ter largura inferior a 1,50 m, sua inclinação deve seguir normas técnicas e atender à NB 9050. Elevadores são

	pisos tratados conforme projeto e normas da ABNT.			dispensados em edificações de até quatro pavimentos; prédios com 5–6 pavimentos exigem um elevador, enquanto aqueles com sete ou mais devem ter no mínimo dois.
Conde	Nos edifícios com mais de dois pavimentos, os pisos devem ser de materiais incombustíveis. Além disso, o revestimento dos pisos e das paredes precisa ser adequado à finalidade de cada ambiente, garantindo que o material escolhido seja apropriado para o uso do compartimento. As paredes edificadas nos limites do terreno deverão receber reboco e pintura na sua face externa.	As coberturas das edificações devem ser feitas com materiais impermeáveis e resistentes aos agentes atmosféricos, garantindo o escoamento adequado das águas da chuva e respeitando o direito de vizinhança. No caso de telhados sem calhas, o beiral deve ter uma largura mínima de 50 cm. O código em questão não estabelece normativas específicas sobre as fachadas das edificações.	A largura das marquises não pode ultrapassar 50% da largura do passeio. Nenhum de seus elementos pode ficar a menos de 3 metros de altura em relação ao nível do passeio, e a estrutura não deve interferir em nenhuma instalação pública. As marquises devem ser feitas com materiais incombustíveis e duráveis. Por fim, a parte superior da marquise precisa ter um caimento em direção à fachada, onde deverão ser instalados calhas e condutos.	Escadas devem seguir a Norma Técnica N° 012/2015 – CBMPB, com largura mínima de 0,90 m em residências unifamiliares. Elevadores são obrigatórios em edifícios com mais de quatro pavimentos ou altura superior a 10 m, seguindo normas da ABNT. Rampas internas ou externas para pedestres não devem ultrapassar 15% de inclinação, sendo o piso antiderrapante acima de 6%. Rampas de veículos podem ter inclinação máxima de 20%, não ultrapassando o nível do passeio.

Durante a leitura, verificou-se que nem todos os municípios contemplam os mesmos elementos, embora os principais, como pisos, paredes, fachadas, coberturas, marquises, escadas, rampas e elevadores, geralmente sejam apresentados de forma estruturada, em capítulos específicos.

Notam-se semelhanças quanto à preocupação com segurança, impermeabilização e acessibilidade, mas os níveis de detalhamento variam consideravelmente, refletindo diferentes prioridades e práticas de gestão urbana. As divergências incluem a extensão das exigências para pisos e paredes, coberturas, fachadas, marquises, escadas, rampas e elevadores, bem como a forma como cada município organiza e especifica essas normas. Apesar dessas variações, existe potencial para harmonização normativa, principalmente nos aspectos essenciais de segurança estrutural, condições mínimas de acessibilidade e proteção contra infiltrações.

O Quadro 4 reúne as informações referentes ao procedimento para a retirada do Habite-se em cada município, permitindo uma visão estruturada das exigências legais e administrativas envolvidas nesse processo e servindo como base para a análise comparativa entre os diferentes códigos de obras da região.

Quadro 4 - Comparativo do procedimento para a retirada do Habite-se por município.

Município	Habite-se
João Pessoa	O pedido de habite-se deve ser formalizado pelo responsável técnico da obra ou pelo titular da licença, acompanhado da documentação exigida em ato do Poder Executivo. Para sua concessão, é necessário comprovar que a edificação foi plenamente concluída em conformidade com o projeto arquitetônico aprovado, bem como garantir a execução das ligações definitivas e obrigatórias às redes de energia elétrica, abastecimento e saneamento público. Além disso, exige-se que as calçadas fronteiriças estejam concluídas de acordo com o projeto, que haja o plantio de árvores conforme determina o Código Municipal de Meio Ambiente e que seja disponibilizado recipiente adequado para a coleta pública de resíduos sólidos, em conformidade com a legislação específica. Nos casos aplicáveis, deve ser apresentado certificado ou laudo técnico referente à instalação de elevadores, escadas rolantes ou monta-cargas, devidamente acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável. Por fim, é indispensável a apresentação da liberação ou dispensa emitida pelo Corpo de Bombeiros Militar, quando prevista em lei. A vistoria deverá ser efetuada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento, e o Habite-se ou Aceite-se apenas será expedido, em até 5 (cinco) dias após a vistoria, estando a edificação de acordo com o projeto aprovado

Cabedelo	O processo para a retirada do Habite-se deve ser instruído com a apresentação de documentos específicos, entre os quais se destacam a cópia do alvará de construção, a certidão negativa de débito junto ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e a certidão de regularidade fiscal emitida pelo Estado. Em situações determinadas por lei, também se faz necessária a inclusão de documentos complementares, como a licença de operação expedida pela Superintendência de Administração do Meio Ambiente (SUDEMA), a aprovação final do Corpo de Bombeiros e, nos casos de edificações em regime condominial, a convenção do condomínio. A concessão do Habite-se está condicionada ao cumprimento do projeto aprovado e à verificação de requisitos mínimos de execução, tais como a conclusão do contrapiso e do reboco interno, a disponibilidade de pelo menos um banheiro em funcionamento, a plena operacionalidade das instalações elétricas e hidráulicas, a colocação das esquadrias externas e a finalização do passeio externo nos imóveis situados em logradouros dotados de meio-fio. O prazo para concessão do Habite-se não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, a partir da data de entrada do processo no setor competente da Edilidade.
Bayeux	Concluída a construção, o prédio só poderá ser utilizado depois de concedido o “habite-se” (licença de habitação ou ocupação) pela autoridade competente, que só o deferirá comprovada a execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico e projetos complementares aprovados.
Conde	Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a realização de vistoria pela Prefeitura e a emissão do respectivo habite-se. Considera-se concluída a obra quando apresentar condições de habitabilidade, com instalações hidrossanitárias e elétricas em pleno funcionamento. Após a finalização, o proprietário deve solicitar à Prefeitura a vistoria da edificação e, constatada a conformidade com o projeto aprovado, o órgão municipal fica obrigado a expedir o Habite-se no prazo de quinze dias a partir da data do requerimento. Para a concessão, é ainda obrigatória a execução do passeio externo nos imóveis situados em logradouros com meio-fio, cuja largura será definida pela Prefeitura.

Fonte: Autoria Própria, 2025.

A análise sobre a concessão do Habite-se iniciou-se com a identificação dos requisitos para sua obtenção, incluindo documentos obrigatórios como alvará de construção, certidões fiscais e previdenciárias, licenças ambientais, aprovação do Corpo de Bombeiros e, quando pertinente, convenção de condomínio. Observou-se que essas exigências variam entre municípios; nem todos os códigos listam todos os documentos ou detalham procedimentos específicos. Também foram examinados os critérios de vistoria, os prazos de análise e emissão, e as exigências relativas à infraestrutura da obra. A sistematização de todas essas informações permitiu elaborar uma visão comparativa detalhada, evidenciando as convergências, divergências e as lacunas nas regulamentações municipais.

Nos municípios analisados que possuem Código de Obras vigente, observa-se convergência quanto à exigência de que o Habite-se só seja concedido após a conclusão integral da obra em conformidade com o projeto aprovado e o cumprimento das condições mínimas de habitabilidade, incluindo instalações elétricas e hidrossanitárias, finalização do passeio externo quando aplicável, e, em alguns casos, aprovação do Corpo de Bombeiros. Divergências surgem, entretanto, no detalhamento dos documentos exigidos, na abrangência das inspeções e na inclusão de requisitos complementares, como licenças ambientais ou certificações específicas. Apesar dessas diferenças, há espaço para padronização em aspectos fundamentais, como a definição clara de prazos para vistoria e emissão do Habite-se, os critérios básicos de conformidade com o projeto, a exigência de conclusão de serviços essenciais e a comprovação de segurança e habitabilidade da edificação. A uniformização desses parâmetros contribuiria para reduzir inconsistências, facilitar a fiscalização e garantir maior segurança jurídica e operacional para os profissionais da construção civil, ao mesmo tempo em que mantém flexibilidade para atender particularidades locais, como exigências ambientais ou de preservação do patrimônio.

6.3 PERCEPÇÃO DOS PROFISSIONAIS SOBRE OS CÓDIGOS DE OBRAS

A análise dos dados obtidos por meio do formulário eletrônico permite compreender como os profissionais da construção civil percebem e lidam com os Códigos de Obras em sua prática cotidiana. Foram recebidas 66 respostas, número considerado satisfatório, especialmente devido ao caráter específico do formulário, direcionado apenas a profissionais que atuam diretamente com a aplicação dos códigos. Os resultados revelam padrões de conhecimento, formas de aprendizado, frequência de consulta às normas e principais dificuldades encontradas na aplicação das regras, fornecendo subsídios para avaliar a eficácia, clareza e aplicabilidade dos códigos na execução e aprovação de projetos. Os gráficos a seguir ilustram de forma direta as respostas coletadas, permitindo identificar convergências, divergências e aspectos que merecem atenção tanto do ponto de vista técnico quanto administrativo.

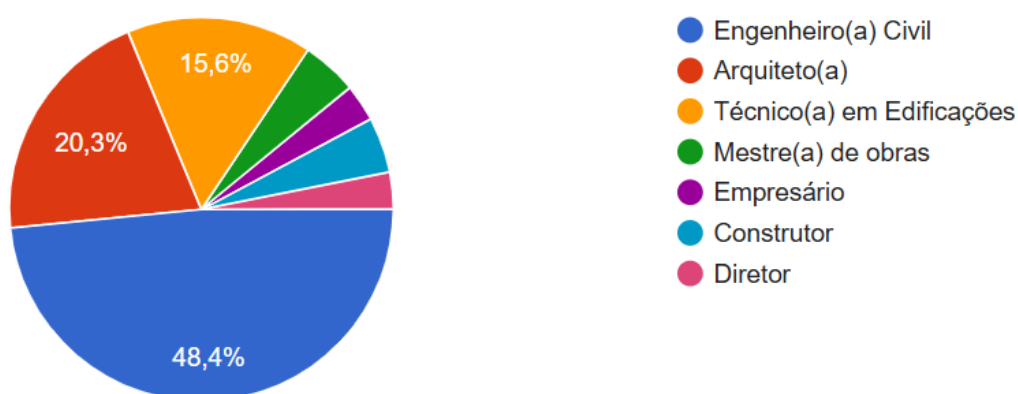
6.3.1 Perfil profissional dos participantes

A seção de identificação profissional do formulário permitiu mapear o perfil dos profissionais do setor da construção civil, considerando suas funções e cargos atuais, tempo de experiência na área, tipo de vínculo profissional e gênero.

Em relação ao gênero, observou-se que 54,5% dos participantes se identificaram como feminino, 43,9% como masculino e 1,5% preferiram não se identificar. Essa informação permite contextualizar as respostas e compreender se há diferenças na percepção ou utilização do Código de Obras entre os distintos grupos.

Em seguida, foram analisadas as funções e cargos dos profissionais, facilitando a identificação da diversidade de posições ocupadas, aspecto essencial para a interpretação dos resultados da pesquisa. O Gráfico 1 apresenta a distribuição das respostas referentes às funções e cargos.

Gráfico 1 - Distribuição das funções e cargos dos profissionais do setor da construção civil participantes do formulário.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

A análise da seção de identificação evidencia diversidade de funções no setor da construção civil, com predominância de engenheiros civis (48,4%), seguidos por arquitetos (20,3%) e técnicos em edificações (15,6%). Outros participantes indicaram funções como empresários, construtores e diretores, ampliando a perspectiva sobre a aplicação e impacto do Código de Obras, incluindo visões estratégicas e empresariais sobre a aplicação e impacto da legislação. Essa variedade de perfis permite compreender diferentes experiências e pontos de vista, fortalecendo a interpretação dos resultados e subsidiando a avaliação da aplicabilidade, clareza e eficiência das normas municipais. no cotidiano profissional.

Quanto ao tempo de atuação, observa-se distribuição relativamente equilibrada entre as faixas consideradas, com predomínio de profissionais com até 5 anos de atuação. Apesar da

participação de respondentes com experiência intermediária (5 a 10 anos) e consolidada (acima de 10 anos), verifica-se uma prevalência de indivíduos em estágio inicial de carreira. Essa configuração pode estar associada a diferentes fatores, como a recente expansão dos cursos de graduação na área, o aumento do ingresso de novos profissionais no mercado e a maior familiaridade dos mais jovens com ferramentas digitais, o que pode ter facilitado o acesso e a disposição para participar da pesquisa.

A predominância de participantes em início de carreira influencia a percepção dos Códigos de Obras, uma vez que o contato recente com a formação acadêmica tende a gerar compreensão mais teórica da legislação urbanística. Como também, a experiência prática limitada pode reduzir a familiaridade com os desafios cotidianos da aplicação normativa, especialmente diante de divergências entre diretrizes legais e realidades locais, impactando a avaliação da efetividade e adequação dos instrumentos legais à prática profissional.

Além do tempo de experiência, o tipo de vínculo profissional dos participantes constitui um elemento relevante para a interpretação dos dados. Observa-se que a maior parte dos respondentes possui vínculo com construtoras (40,9%), o que indica uma predominância de profissionais diretamente envolvidos na execução de obras. Essa inserção prática no canteiro de obras tende a favorecer uma abordagem mais pragmática e operacional em relação aos Códigos de Obras, com ênfase na viabilidade de sua aplicação, nos entraves burocráticos enfrentados e na compatibilização entre exigências legais e condições reais de execução.

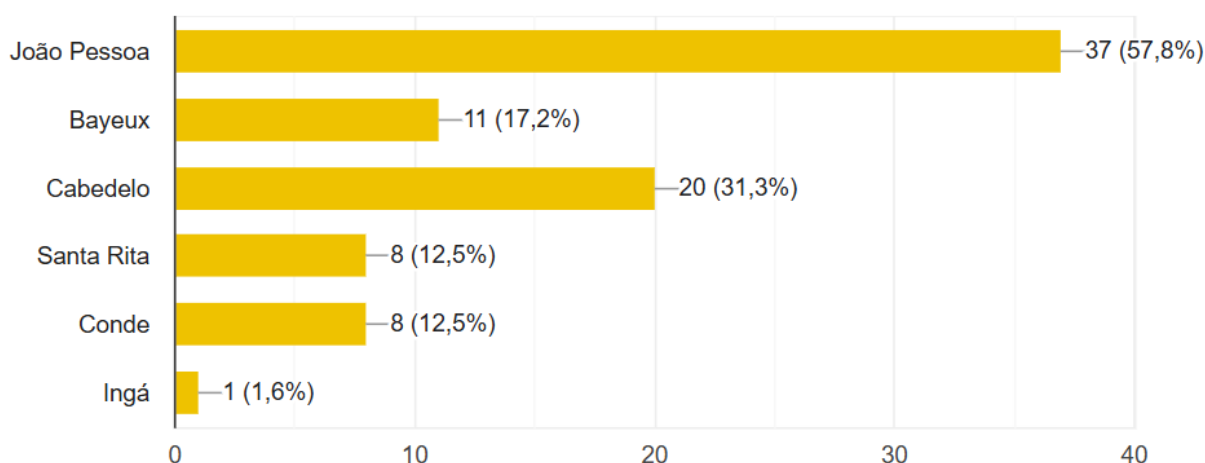
Essa característica do perfil amostral pode influenciar significativamente a forma como os instrumentos legais são percebidos. Profissionais vinculados a construtoras, expostos a prazos, custos e demandas de execução, tendem a identificar com maior clareza os aspectos que facilitam ou dificultam o processo construtivo. Além disso, costumam vivenciar de forma direta os conflitos entre a normatização técnica e as exigências do mercado imobiliário, o que pode gerar postura crítica ou adaptativa frente à legislação vigente.

Dessa forma, ao considerar tanto o tempo de experiência quanto os vínculos profissionais dos respondentes, observa-se que as percepções captadas refletem uma combinação entre visões ainda em formação, marcadas por um repertório teórico recente, e experiências práticas moldadas pelas rotinas da execução. Essa interação entre teoria e prática é crucial para compreender os limites e as potencialidades da aplicação dos Códigos de Obras no cotidiano profissional, evidenciando a importância de contextualizar as respostas à luz do perfil dos participantes.

6.3.2 Área de atuação e suas características

Compreender a área de atuação dos participantes permite identificar tendências no uso e aplicação do Código de Obras. O Gráfico 2 apresenta os resultados referentes aos municípios em que os respondentes atuam com maior frequência, fornecendo subsídios para interpretar a aplicação das normas na prática profissional.

Gráfico 2 - Locais de Atuação Profissional.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

A maior concentração de atuação ocorre em João Pessoa (37 respostas), seguida por Cabedelo (20) e Bayers (11), enquanto Conde e Santa Rita registraram 8 respostas cada. Vale destacar que os participantes puderam selecionar mais de uma alternativa, considerando a possibilidade de atuação em diferentes municípios, refletindo a flexibilidade profissional na região.

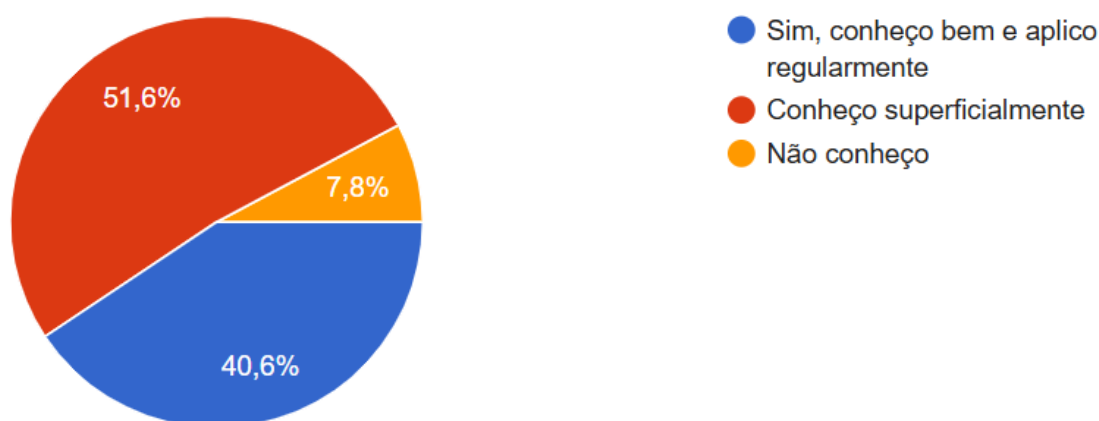
Alguns municípios não previstos nas opções iniciais também foram mencionados, como Mamanguape (2) e Ingá (1). As respostas referentes a Ingá foram incluídas na análise, pois o profissional também atua em João Pessoa, garantindo relevância para o estudo. Já os dados de Mamanguape foram descartados por não se enquadrarem no escopo da pesquisa. Esses resultados evidenciam a diversidade geográfica da atuação e permitem contextualizar a aplicação do Código de Obras nos diferentes municípios.

Em continuidade à análise da área de atuação, observou-se que a maior parte dos profissionais atua na zona urbana central (42,4%), seguida por condomínios e loteamentos (21,2%) e áreas costeiras ou turísticas (16,7%).

6.3.3 Nível de conhecimento e domínio do código de obras pelos profissionais

A seção dedicada ao conhecimento sobre o Código de Obras teve como objetivo avaliar o grau de familiaridade dos participantes com as normas vigentes nos municípios em que atuam. O Gráfico 3 apresenta a distribuição das respostas obtidas nessa avaliação, permitindo compreender o nível inicial de conhecimento dos profissionais.

Gráfico 3 - Nível de Conhecimento do Código de Obras



Fonte: Autoria Própria, 2025.

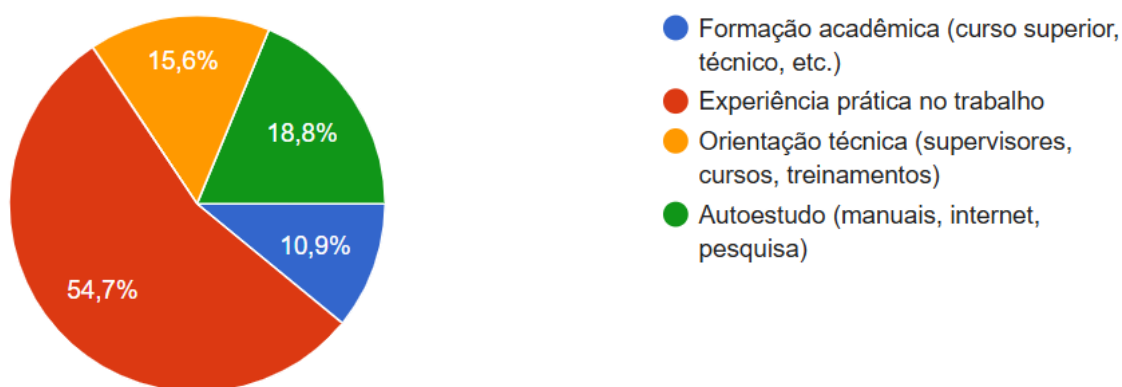
Os resultados indicam que 51,6% dos participantes possuem conhecimento superficial do Código de Obras, 7,8% não o conhecem, enquanto 40,6% afirmaram conhecer bem e aplicar regularmente as normas. Considerando os grupos com conhecimento superficial ou inexistente, percebe-se que uma parcela significativa ainda não domina as normas. Essa lacuna de conhecimento pode estar relacionada ao fato de que a maioria dos respondentes possui até cinco anos de experiência profissional, evidenciando o efeito da vivência prática no aprofundamento do domínio das normas.

Para complementar a avaliação sobre o conhecimento do Código de Obras, também foi investigada a frequência com que os profissionais consultam e utilizam o documento em sua prática diária. Os resultados indicam que 34,4% dos participantes utilizam o código apenas ocasionalmente, enquanto 20,3% raramente ou nunca o consultam. Essa distribuição parece estar relacionada não apenas ao nível de experiência prática, mas também à forma de acesso aos documentos normativos. Observou-se que alguns códigos, como os de João Pessoa e Cabedelo, estão facilmente disponíveis nos sites oficiais das prefeituras, enquanto outros exigem buscas mais aprofundadas: o Código de Bayeux, por exemplo, não aparece

prioritariamente no site da prefeitura e está destacado em outro portal, e o Código do Conde, embora listado inicialmente no site oficial, fica indisponível ao ser acessado, sendo possível encontrá-lo apenas em outro endereço online. Essa variação na acessibilidade pode influenciar a frequência de consulta e a familiaridade dos profissionais com as normas, refletindo na aplicação prática do Código de Obras.

Concluindo a avaliação sobre o conhecimento do documento, procurou-se compreender de que forma os profissionais adquiriram a capacidade de utilizar o Código, considerando diferentes fontes de aprendizado, conforme indicado pelo Gráfico 4.

Gráfico 4 - Origem do Conhecimento sobre o Código de Obras.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

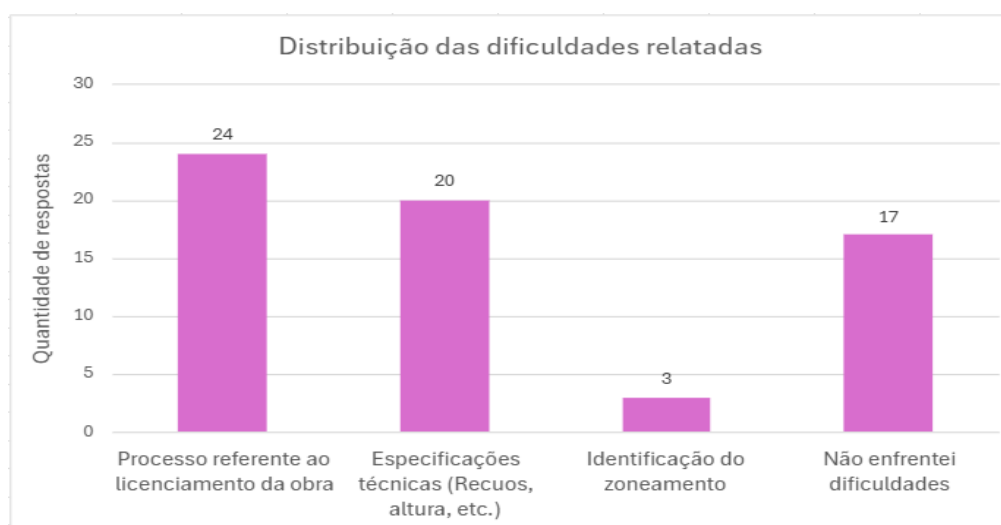
Os resultados indicam que a maior parte dos profissionais adquiriu conhecimento sobre o Código de Obras por meio da experiência prática no trabalho (54,7%), seguida pelo autoestudo (18,8%) e orientação técnica (15,6%), enquanto apenas 10,9% relataram ter aprendido na formação acadêmica. Esse padrão pode estar relacionado ao perfil da amostra, na qual a maioria dos participantes possui até cinco anos de experiência: recém-formados que não apresentaram conhecimento consolidado sobre o Código tendem a buscar outras formas de aprendizado, como o autoestudo ou a orientação técnica.

Por outro lado, profissionais mais experientes vão adquirindo, ao longo do tempo, um conhecimento mais profundo e prático das normas por meio da vivência no setor. Esses dados evidenciam que, embora a experiência prática contribua significativamente para o aprendizado e aplicação do Código, há uma lacuna preocupante na preparação oferecida pelas instituições de ensino, cujo papel deveria ser justamente fornecer aos futuros profissionais o conhecimento normativo necessário para o exercício seguro e eficiente de suas atividades.

6.3.4 Dificuldades na aplicação do código

Esta seção investigou os entraves enfrentados pelos profissionais na aplicação do Código de Obras, considerando aspectos técnicos e situações em que projetos foram barrados por inadequação às normas. O Gráfico 5 apresenta a distribuição das respostas, evidenciando se os participantes já encontraram dificuldades e detalhando como essas situações se manifestaram na execução dos projetos.

Gráfico 5 - Distribuição das respostas sobre as dificuldades encontradas.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

Uma parcela significativa (37,5%) relatou obstáculos no processo de licenciamento, que envolve obtenção de alvará de construção, habite-se e demais autorizações. Isso pode estar relacionado ao tempo necessário para aprovação desses documentos, conforme apresentado no Quadro Comparativo 1, em que a maioria dos municípios estipula prazos consideráveis para emissão das licenças. Apesar de todos os códigos possuírem seções que tratam do licenciamento com linguagem técnica, mas clara, a extensão do processo e a necessidade de cumprimento de múltiplos requisitos podem gerar entraves práticos para os profissionais.

Quanto às especificações técnicas, 31,3% apontaram problemas relacionados a recuos, acessibilidade, altura e outros parâmetros construtivos. Essa situação se deve, em parte, ao fato de que os códigos apresentam essas informações principalmente em texto corrido, com poucos recursos visuais que facilitem a compreensão. O Código de João Pessoa, por exemplo, inclui algumas ilustrações que auxiliam, mas em outros municípios, como Cabedelo, muitas dessas normas remetem a legislações urbanísticas complementares, como a Lei de Uso e Ocupação do

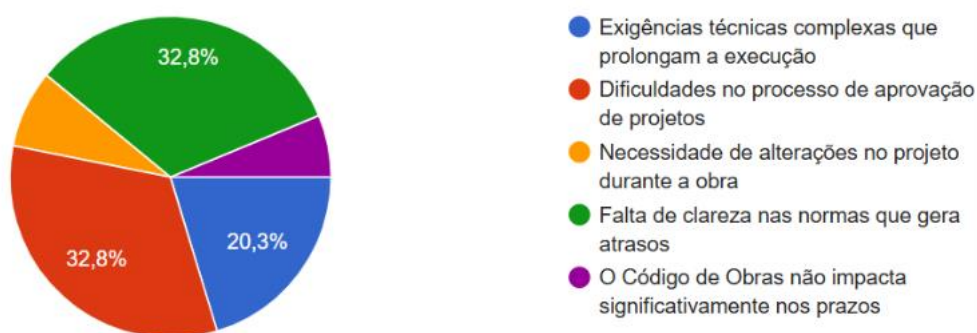
Solo. Dessa forma, a interpretação depende da consulta a documentos adicionais, o que pode dificultar a aplicação prática e gerar dúvidas quanto à conformidade dos projetos.

Em relação à ocorrência de projetos barrados por inadequação, 45,4% dos respondentes relataram já ter enfrentado esse tipo de impedimento, enquanto 54,5% não tiveram problemas nesse sentido.

6.3.5 Influência do código na atuação profissional

O presente item aborda como o Código de Obras influencia os prazos e as despesas das atividades profissionais. O questionário buscou identificar quais fatores da legislação impactam diretamente o cumprimento de prazos e a percepção sobre o aumento de custos decorrente das exigências normativas. O Gráfico 6 apresenta os fatores apontados pelos respondentes como responsáveis pelos impactos nos cronogramas de execução.

Gráfico 6 - Respostas dos profissionais acerca dos fatores do Código de Obras que geram impactos nos prazos de execução.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

Entre os fatores apontados, observa-se que 32,8% dos profissionais destacaram tanto as dificuldades no processo de aprovação quanto a falta de clareza nas normas. Esses dois aspectos podem estar relacionados, uma vez que a redação do Código de Obras tende a adotar uma linguagem técnica que, embora compreensível para os profissionais da área, pode apresentar informações dispersas ao longo do texto, dificultando a consulta prática. Além disso, é possível que a ausência de algumas referências essenciais dentro do próprio Código leve à necessidade de recorrer a legislações complementares, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor. No que se refere ao processo de aprovação, as dificuldades relatadas podem estar

associadas tanto à quantidade de documentos exigidos para abertura do processo quanto ao tempo destinado à análise e à liberação por parte dos órgãos competentes.

A percepção de aumento de custos decorrente do Código de Obras foi expressa por diferentes aspectos apontados pelos profissionais. Adequações de projeto foram mencionadas por 37,9% dos respondentes, essa percepção pode estar relacionada ao fato de que interpretações diferentes do Código de Obras podem gerar projetos que se distanciam das exigências normativas, resultando na necessidade de ajustes posteriores. Ou seja, quando os projetos não atendem plenamente ao que é estabelecido, surgem adequações que elevam os custos, evidenciando a importância de compreender detalhadamente o Código durante a elaboração dos projetos. Já 24,2% identificaram que os custos aumentam devido a mudanças exigidas durante a execução da obra, situação frequentemente ligada à falta de compatibilização entre o projeto aprovado e o que precisa ser efetivamente executado. Ajustes de última hora podem se tornar necessários para adequar a obra à realidade do canteiro, muitas vezes por aspectos que não foram previstos ou percebidos no momento da aprovação.

Além disso, 22,7% apontaram que as exigências técnicas adicionais do Código podem gerar custos extras. Essa percepção reforça a necessidade de que os profissionais possuam um conhecimento sólido e atualizado da legislação, já que lacunas de entendimento podem levar a retrabalhos e dificuldades durante a execução. Como demonstrado nas respostas anteriores do questionário, a maioria dos participantes indicou que seu nível de conhecimento do Código não era pleno, o que potencialmente impacta a percepção sobre os custos das obras.

6.3.6 Interação dos profissionais com os Órgãos Públicos

A interação entre os profissionais da construção civil e os órgãos responsáveis pela aprovação e fiscalização de projetos é fundamental para compreender a efetividade da legislação na prática. Neste tópico, analisou-se a percepção dos participantes quanto à busca por orientação técnica junto à prefeitura, à avaliação do atendimento recebido e às experiências de atrasos ou entraves burocráticos no processo de aprovação de projetos.

Sobre a busca por suporte técnico, 54,7% afirmaram recorrer sempre que têm alguma dúvida, o que pode ser compreendido considerando que a maior parte do perfil amostral possui até cinco anos de experiência e ainda não consolidou completamente seu conhecimento sobre o Código de Obras. Além disso, 39,1% relataram buscar orientação apenas quando encontram situações mais complexas, o que também se relaciona com a percepção de falta de clareza nas

normas, apontada por diversos participantes. Por fim, 6,3% informaram nunca ter solicitado esse tipo de orientação, possibilidade que pode estar associada à forma de utilização do documento, uma vez que, se o profissional não recorre a dúvidas ou consultas, a aplicação plena do Código pode ser dificultada.

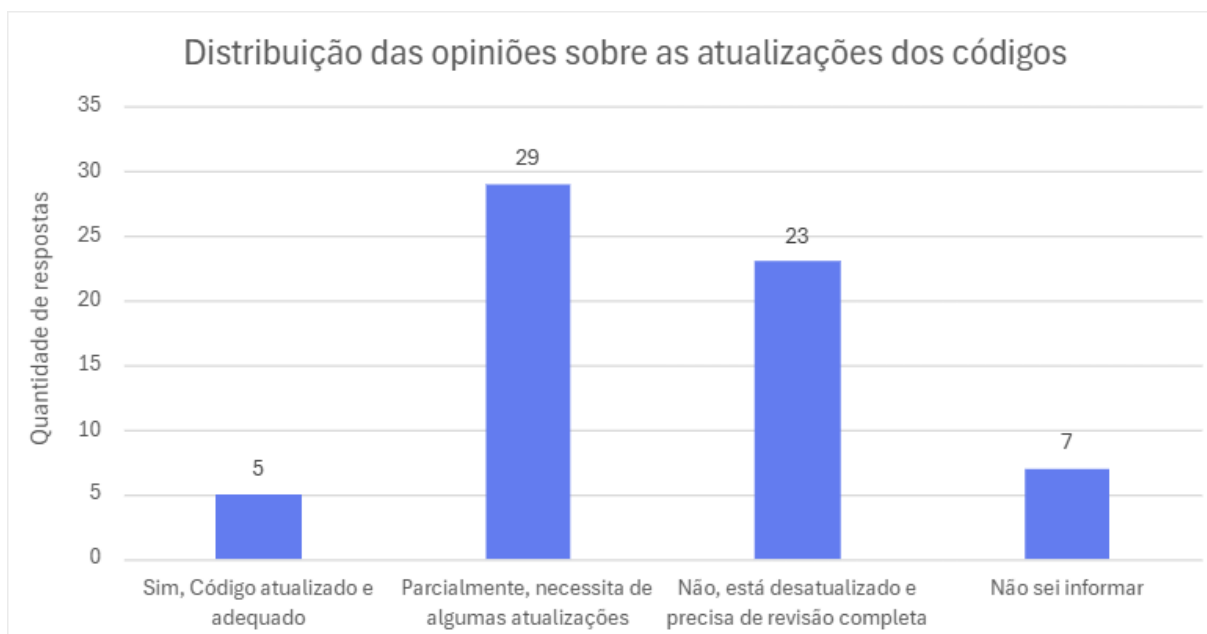
Quanto à avaliação do atendimento nos órgãos públicos, 50% consideraram o serviço regular, com falhas recorrentes, mas funcional, e 32,8% o avaliaram como insatisfatório, demorado e com informações pouco claras. Essa insatisfação com os serviços da prefeitura pode influenciar diretamente a experiência de utilização do Código de Obras, funcionando como uma barreira para a busca de informações e o esclarecimento de dúvidas relacionadas ao documento.

Em relação à burocracia, 48,4% dos profissionais relataram enfrentar entraves excessivos no processo de aprovação de projetos. Essa percepção pode ser relacionada às respostas sobre os fatores que impactam os prazos, nas quais a maior parcela dos participantes apontou dificuldades no processo de aprovação como um dos principais elementos que geram atrasos, evidenciando uma conexão entre o funcionamento dos órgãos públicos e a efetiva aplicação do Código nas obras.

6.3.7 Percepções e sugestões de aperfeiçoamento

Foram analisadas as percepções sobre a atualização do documento normativo à realidade atual da construção civil, bem como sugestões de melhorias tanto no Código quanto nos procedimentos administrativos. Consideraram-se respostas objetivas e contribuições abertas, permitindo identificar propostas que tornassem as normas mais claras, acessíveis e ágeis.

Gráfico 7 - Percepção dos profissionais sobre a atualização do Código de Obras do município em que atuam.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

A percepção sobre a atualização dos Códigos de Obras municipais revela que 35,9% dos profissionais consideram que o Código está desatualizado e precisa de revisão completa, o que se justifica pelo fato de que a maioria dos códigos analisados é antiga, sendo que apenas o da cidade de João Pessoa foi atualizado recentemente, em 2023. Por outro lado, 45,3% avaliaram que o Código está parcialmente atualizado, necessitando apenas de algumas melhorias, e 7,8% o consideraram adequado e atualizado. Essa avaliação mais positiva provavelmente está relacionada ao fato de que a maior parte dos respondentes atua em João Pessoa ou em municípios próximos, o que influencia a percepção de que os dados do Código são relativamente recentes. Além disso, 10,9% dos profissionais não souberam informar sobre a atualização do Código, o que pode indicar uma lacuna de conhecimento sobre a legislação vigente em outros municípios, percepção que também pode ter sido influenciada pela situação de municípios como Santa Rita, que ainda não possuem Código de Obras, fazendo com que os respondentes baseiem sua avaliação na ausência de regulamentação local.

Para analisar as respostas abertas sobre sugestões de melhorias no Código de Obras e nos processos de aprovação, foi utilizada a nuvem de palavras, e de acordo com a Figura 3, essa ferramenta permite identificar de forma visual os termos e ideias mais frequentemente mencionados pelos profissionais. Essa abordagem facilita a percepção dos tópicos que geraram

maior interesse ou preocupação, evidenciando padrões e tendências nas sugestões apresentadas, e permite que se destaque de maneira rápida e clara os pontos considerados prioritários para aprimoramento do Código e dos processos administrativos relacionados.

Figura 3: Nuvem de palavras das propostas de melhoria do Código de Obras.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

A análise das respostas fornecidas pelos profissionais revelou um consenso sobre a necessidade de clareza e linguagem acessível no Código de Obras. Muitos apontaram que o excesso de termos técnicos e a ambiguidade em determinadas normas dificultam a interpretação correta, principalmente por profissionais que atuam diretamente na execução, como mestres de obras e técnicos. A presença de expressões como detalhamento reforça a demanda por informações mais específicas, que auxiliem na aplicação prática das regras, evitando erros e retrabalho.

Outro ponto recorrente foi a importância da atualização e reformulação do código, tornando-o mais alinhado às inovações do setor. Termos como inovação, modernização e sistemas digitais indicam a necessidade de incorporar novas tecnologias, como softwares de análise automática e processos digitais de aprovação, a fim de agilizar as etapas e reduzir a burocracia. Nesse sentido, a digitalização e a utilização de plataformas integradas também foram destacadas, com sugestões de implementação de feedback automático e integração de análises técnicas.

A questão do acesso e da divulgação foi amplamente enfatizada. Profissionais relataram dificuldades em consultar o código, especialmente aqueles que não estão envolvidos diretamente com projetos. Assim, a capacitação por meio de cursos e treinamentos surge como um recurso essencial para garantir que todos os atores do processo compreendam as normas e estejam atualizados com as melhores práticas. Além disso, a implementação de manual ou guias com exemplos práticos poderia padronizar a interpretação das regras, contribuindo para a simplificação e a eficiência nos processos de aprovação.

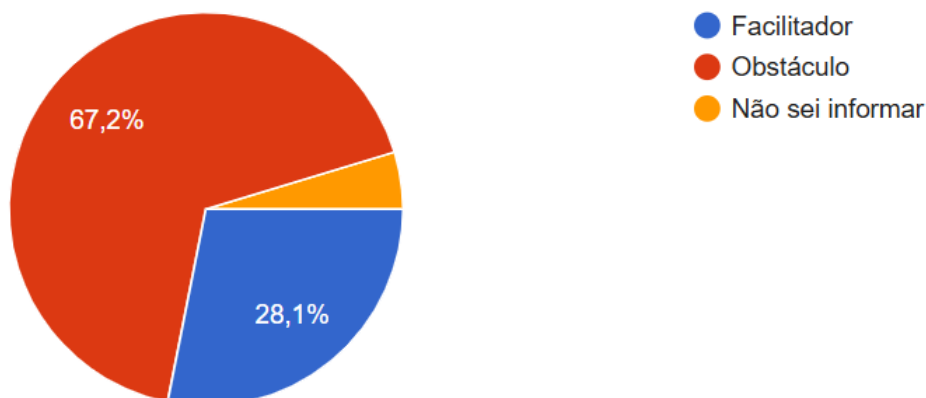
A necessidade de maior organização dos processos também ficou evidente, com menções a prazos, etapas e integralização entre diferentes códigos. Profissionais sugeriram a criação de fluxos mais previsíveis e transparentes, permitindo que análises de diferentes setores (urbanismo, meio ambiente, bombeiros) ocorram simultaneamente, evitando gargalos e agilizando a aprovação de projetos. A preocupação com defasagem do código e a defasagem de determinadas normas reforça a urgência de revisões periódicas e ajustes constantes para acompanhar as mudanças tecnológicas e sociais.

Em síntese, as propostas apontam para um Código de Obras mais claro, atualizado, acessível e eficiente, que incorpore tecnologias modernas, capacite os profissionais, simplifique procedimentos e promova transparência, alinhando-se às práticas contemporâneas da construção civil.

6.3.8 Avaliação da atualização, comunicação e fiscalização

O questionário buscou compreender a percepção dos participantes sobre três aspectos centrais: o papel do instrumento normativo como facilitador ou obstáculo à inovação, a efetividade da supervisão do cumprimento das normas nas obras e a forma de comunicação sobre atualizações ou eventos relacionados. Em relação à primeira questão, indagou-se se os participantes consideram o Código de Obras um facilitador ou um obstáculo para a inovação na construção civil. Os resultados estão sintetizados no Gráfico 8, o qual evidencia a divisão de percepções entre os profissionais.

Gráfico 8 - Percepção dos profissionais quanto ao papel do Código frente as inovações.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

A análise dos dados demonstra que 67,2% dos profissionais percebem o Código de Obras como um obstáculo, enquanto apenas 28,1% o consideram um facilitador da inovação. Esse resultado pode estar diretamente relacionado ao fato de que, entre os municípios analisados, Bayeux, Conde e Cabedelo apresentam legislações defasadas, que não acompanham o ritmo das transformações do setor. Elementos como o uso de materiais sustentáveis, a adoção de sistemas construtivos industrializados (como estruturas pré-moldadas ou modulares) e a incorporação de tecnologias digitais aos processos de projeto e execução raramente encontram respaldo nesses códigos.

Apenas João Pessoa possui um Código de Obras relativamente mais atualizado, contudo, ainda não suficientemente abrangente para contemplar plenamente as inovações que vêm surgindo na construção civil. Embora traga avanços significativos em sustentabilidade, eficiência energética e uso de materiais de baixo impacto ambiental, algumas práticas emergentes, como tecnologias construtivas inteligentes, integração de sistemas digitais de gestão de obras e certificações ambientais mais rigorosas, ainda não estão totalmente incorporadas, o que evidencia a necessidade de constantes revisões e adaptações normativas.

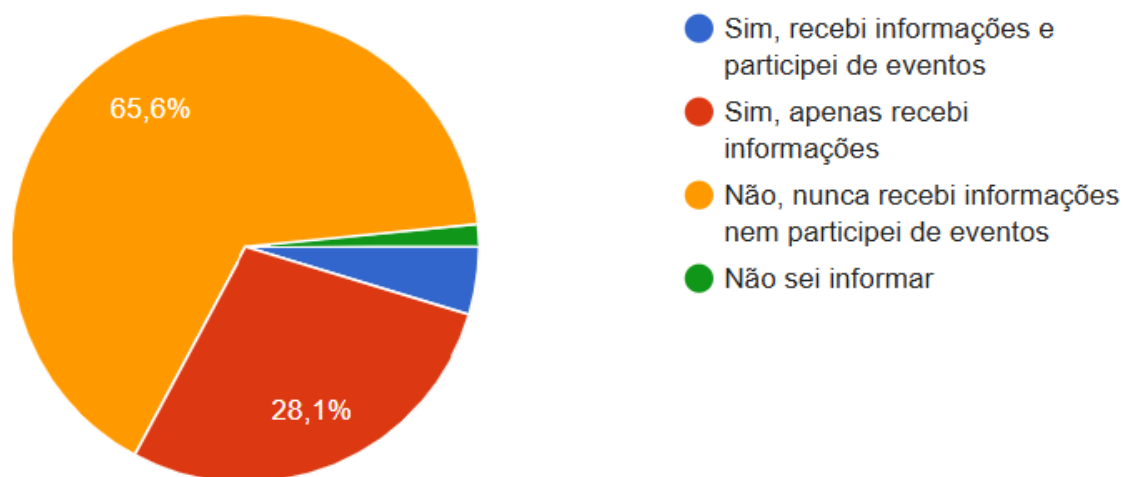
Um exemplo de modernização é o sistema Aprova Digital, lançado em 2024, que possibilita a emissão de alvarás de forma totalmente automatizada, agilizando e tornando mais transparente o processo de aprovação. Caso tais avanços estivessem previstos no Código de Obras, poderiam ter mitigado dificuldades enfrentadas durante as etapas de construção,

especialmente aquelas relacionadas à tramitação de processos e obtenção de licenças, o que, conforme demonstrado pelas respostas do questionário aplicado aos profissionais da área, foi frequentemente mencionado como um dos principais obstáculos durante a execução de projetos. Nesse sentido, ao não contemplarem tais avanços, os instrumentos normativos acabam sendo percebidos como limitadores, dificultando a aplicação de soluções mais modernas e alinhadas às demandas atuais do setor.

Dando continuidade à análise sobre atualizações, comunicações e fiscalização, a percepção dos profissionais quanto à fiscalização do cumprimento do Código de Obras nas obras em que atuam revelou resultados diversificados. A maior parte dos entrevistados (45,3%) considera a fiscalização eficaz, mas com falhas, indicando que, embora existam mecanismos de controle, ainda há espaço para melhorias na supervisão e na consistência da aplicação das normas. Um percentual significativo (43,8%) classifica a fiscalização como ineficaz, evidenciando lacunas importantes na atuação dos órgãos responsáveis. Apenas 7,8% dos profissionais relatam não perceber qualquer fiscalização durante as etapas da obra. Esse dado deve ser interpretado com cautela, pois a pergunta era específica para quem atua diretamente em obra, enquanto algumas respostas vieram de construtores, empresários, diretores e profissionais que trabalham em escritórios ou consultorias, cuja percepção da fiscalização pode ser diferente daquela de quem está efetivamente in loco. Além disso, o item "não percebo fiscalização" pode refletir justamente a ausência de contato direto com o local da obra, e não necessariamente a inexistência de fiscalização pelos órgãos competentes.

A última pergunta do questionário investigou a percepção dos profissionais sobre as atualizações do Código de Obras e Edificações, verificando se haviam recebido informações ou participado de eventos, palestras ou treinamentos relacionados. O Gráfico 9 apresenta as respostas obtidas nessa questão, permitindo visualizar a distribuição das percepções dos profissionais quanto ao recebimento de informações e à participação em eventos relacionados às atualizações do Código.

Gráfico 9 - Respostas dos profissionais quanto ao recebimento de informações, orientações ou participação em eventos relacionados às atualizações do Código.



Fonte: Autoria Própria, 2025.

A maioria dos profissionais (65,6%) nunca recebeu informações nem participou de eventos sobre alterações no instrumento normativo, enquanto 28,1% apenas receberam informações, e 4,7% informaram que tanto receberam informações quanto participaram de eventos sobre as alterações normativas.

Esses resultados evidenciam uma limitada divulgação das mudanças normativas, indicando que muitos profissionais não têm conhecimento sobre as atualizações recentes. A lacuna de comunicação pode estar associada ao fato de que revisões dos códigos municipais não são práticas comuns na maioria dos municípios, dificultando a disseminação de informações. Por outro lado, os profissionais que já receberam informações ou participaram de eventos sobre atualizações concentram-se majoritariamente em João Pessoa, que é o único município da região a ter promovido uma atualização recente do seu Código de Obras, o que evidencia a influência do contexto local na percepção e acesso às informações.

7 CONCLUSÕES

O presente estudo evidenciou que os códigos de obras dos municípios da Grande João Pessoa refletem uma realidade complexa, marcada por divergências significativas em termos de forma, detalhamento e atualização normativa. O panorama atual revela que muitos códigos estão desatualizados e não acompanham o ritmo do desenvolvimento urbano, o que gera lacunas e inconsistências na regulamentação das construções e no licenciamento de obras.

A análise comparativa entre os códigos mostrou que, embora existam preocupações comuns como licenciamento, segurança em canteiros, especificação de elementos construtivos e emissão do Habite-se, a implementação dessas normas é fragmentada e muitas vezes insuficiente para garantir uniformidade e segurança no setor.

Ademais, a análise da percepção dos profissionais corroborou principalmente com a problemática da defasagem normativa. A maioria dos entrevistados nunca recebeu informações ou participou de eventos sobre atualizações nos códigos municipais. Essa lacuna de comunicação é um fator crítico, pois impede que os profissionais se mantenham atualizados sobre as normas vigentes, o que pode levar a incompatibilidades entre projetos e regulamentos. A falta de conhecimento sobre as exigências normativas, combinada com a sua dispersão nos documentos, cria um ambiente de incerteza que pode impactar a eficiência, a segurança e a conformidade legal dos projetos de construção.

Diante desse cenário, conclui-se que a harmonização e atualização dos códigos de obras são essenciais para promover segurança jurídica, eficiência operacional e conformidade legal nos projetos de construção. A padronização de procedimentos essenciais, aliada à criação de canais eficazes de divulgação e capacitação, permitiria que os profissionais tivessem acesso oportuno às informações, favorecendo um ambiente de construção mais seguro, transparente e alinhado ao desenvolvimento urbano da região.

REFERÊNCIAS

ABREU, B. M. de; PINHEIRO, É. C. N. M.; SANTOS, K. S. da F. Processo de regularização e Habite-se de imóvel unifamiliar – estudo de caso realizado no bairro São José Operário, em Manaus/AM. *Revista Foco*, [S. l.], v. 17, n. 11, p. e6951, 2024. Disponível em: <https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/6951>

ALLIANCE. *Conheça Cabedelo: uma cidade em destaque para investimentos na Paraíba*. Disponível em: <https://alliance.com.br/magazine/conheca-cabedelo-uma-cidade-em-destaque-para-investimentos-na-paraiba/>

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 12286: roteiro para elaboração e apresentação do Código de Obras*. Rio de Janeiro: ABNT, 1992.

A UNIÃO. *João Pessoa responde por quase 30% do PIB do estado*. A União, 07 ago. 2023. Disponível em: <https://www.auniao.pb.gov.br/noticias/economia/joao-pessoa-responde-por-quase-30-do-pib-do-estado>

BRASIL. Decreto-Lei n. 9.760, de 5 de setembro de 1946. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del9760.htm

CHOAY, Françoise. *O Urbanismo*. 5. ed. São Paulo: Perspectiva, 2003.

CONSTRUA BRASIL. *Guia orientativo de boas práticas para códigos de edificações*. 2. ed., 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/mdic/pt-br/assuntos/ambiente-de-negocios/competitividade-industrial/construa-brasil/produtos/identidade-atualizada-2024/convergencia-dos-codigos-de-obras-e-edificacoes-coe/construa-brasil-guia-orientativo-de-boas-praticas-para-codigos-de-edificacoes-2edicao-nova-id-visual.pdf>

COSTA, Lucas Silva da. *Artigo sobre ocupação urbana*. Disponível em: http://repositorio.universidadesenaicimatec.edu.br/bitstream/fieb/1802/1/ARTIGO_LUCAS%20SILCA%20DA%20COSTA.pdf

CUNHA, Tarcísio Gontijo. *Dissertação de mestrado*. UFMG, 2024. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUOS-8T9NAH/1/disserta_o_final_tarc_sio_gontijo_cunha_revisado_.pdf

GAZOLA, Patrícia Marques. A classificação dos terrenos de marinha para viabilização de sua função social no Estado democrático de direito brasileiro. 2004. 190 f. Dissertação (Mestrado em Direitos e Garantias Fundamentais) – Faculdade de Direito de Vitória, Vitória, 2004.

GUIMARÃES, Ana Paula Momose. *Alvarás de construção: caminhos e descaminhos*. 2018. Tese (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2018. Disponível em: <https://adelpha-api.mackenzie.br/server/api/core/bitstreams/4094f21c-f97e-4eaf-a040-eac4e268ebdf/content>

HAROUEL, Jean-Louis. *História do Urbanismo*. 3. ed. Campinas: Papirus, 2001.

IBGE. Panorama de João Pessoa. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/joao-pessoa/panorama>

JORNAL DA PARAÍBA. Construção civil entrega cerca de 12 mil unidades habitacionais por ano em João Pessoa. *Jornal da Paraíba*, 22 maio 2024. Disponível em: <https://jornaldaparaiba.com.br/economia/construcao-civil-entrega-cerca-de-12-mil-unidades-habitacionais-por-ano-em-joao-pessoa>

MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. As regiões metropolitanas da Paraíba: contradições e inconsistências entre institucionalidades e o planejamento territorial. Disponível em: https://observatoriodasmetrolopes.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/artigo_liviamiranda_2015.pdf

NEVES, Tatiana Pereira das. Reflexões sobre a promoção da saúde. *Revista O Espaço Acadêmico*, n. 62, jul. 2006.

NÓBREGA, Camila Diniz. A expansão econômica e turística do Conde-PB sob o olhar de uma nova perspectiva de desenvolvimento local. 2022. Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/23432/1/CDN14072022.pdf>

NORMA DE DESEMPENHO DE EDIFICAÇÕES: modelo de aplicação em construtoras. COSTELLA, Marcelo Fabiano, 2025. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=om5oEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT12&dq=NORMAS+TECNICAS+APLICADAS+AS+EDIFICA%C3%87OES&ots=UHzL4tFVHv&sig=qYd90wFg0Uk1OIBzcu6wPSI>

GzPY&redir_esc=y#v=onepage&q=NORMAS%20TECNICAS%20APLICADAS%20AS%20EDIFICA%C3%87OES&f=false

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA. *WM_COE: Código de Obras de João Pessoa*. 2024. Disponível em: https://planodiretor.joaopessoa.pb.gov.br/wp-content/uploads/2024/05/WM_COE.pdf

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva. Política urbana no Brasil: a difícil regulação de uma urbanização periférica. *Geo UERJ*, Rio de Janeiro, n. 36, p. e47269, 2020. DOI: 10.12957/geouerj.2020.47269. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/47269>

TÁCITO, Caio. *Temas de Direito Público: Estudos e Pareceres*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 1739–1740.

TOLEDO NEVES, Débora Medeiros. *TCC*. Unisantos, 2024. Disponível em: <https://tede.unisantos.br/bitstream/tede/6861/1/D%c3%a9bora%20Medeiros%20Toledo%20Neves.pdf>

APÊNDICE

APÊNDICE A- QUESTIONÁRIO DIGITAL

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

Avaliação do conhecimento prévio dos usuários sobre os Códigos de Obras da Região Metropolitana de João Pessoa e dos impactos percebidos após atualizações, com foco nas dificuldades enfrentadas e possíveis melhorias identificadas.

* Indica uma pergunta obrigatória

1. Identificação Profissional

1. 1.1 Qual a sua profissão ou cargo atual? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Engenheiro(a) Civil
- ☐ Arquiteto(a)
- ☐ Técnico(a) em Edificações
- ☐ Mestre(a) de obras
- ☐ Outro: _____

2. 1.2 Qual seu tempo de experiência na área? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Até 5 anos
- ☐ De 5 a 10 anos
- ☐ Mais de 10 anos

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

3. 1.3 Tipo de vínculo profissional *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Autônomo(a)
- ☐ Funcionário(a) público(a)
- ☐ Empresa privada (Escritórios, consultorias, lojas, etc.)
- ☐ Construtora
- ☐ Outro: _____

4. 1.4 Gênero *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Feminino
- ☐ Masculino
- ☐ Prefiro não informar
- ☐ Outro: _____

2. Área geográfica e características de atuação

5. 2.1 Municípios em que atua com mais frequência: *

Marque todas que se aplicam.

- ☐ João Pessoa
- ☐ Bayeux
- ☐ Cabedelo
- ☐ Santa Rita
- ☐ Conde
- ☐ Outro: _____

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

6. 2.2 Tipo de área predominante em que atua: *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Zona urbana central
- ☐ Zona urbana periférica
- ☐ Zona rural
- ☐ Áreas costeiras ou turísticas
- ☐ Condomínios/loteamentos fechados
- ☐ Diversas áreas

3. Conhecimento sobre o Código de Obras

7. 3.1 Você possui conhecimento acerca do Código de Obras do(s) município(s) em que atua? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim, conheço bem e aplico regularmente
- ☐ Conheço superficialmente
- ☐ Não conheço

8. 3.2 Com que frequência você consulta o Código de Obras? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Frequentemente
- ☐ Ocasionalmente
- ☐ Raramente ou nunca

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

9. 3.3 De que forma você adquiriu conhecimento para utilizar o Código de Obras? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Formação acadêmica (curso superior, técnico, etc.)
- ☐ Experiência prática no trabalho
- ☐ Orientação técnica (supervisores, cursos, treinamentos)
- ☐ Autoestudo (manuais, internet, pesquisa)
- ☐ Outro: _____

4. Dificuldades ou Entraves Relacionados ao Código de Obras

10. 4.1 Você já enfrentou dificuldades técnicas para atender ao Código de Obras? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim, no processo referente ao licenciamento da obra (alvará de construção, habite-se, etc.)
- ☐ Sim, sobre as especificações técnicas (recuos, acessibilidade, altura, etc.)
- ☐ Sim, na identificação do zoneamento da área de construção
- ☐ Não enfrentei dificuldades

11. 4.2 Já teve projeto barrado por inadequação ao Código? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
- ☐ Não

5. Impactos do Código de Obras na Prática Profissional

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

12. 5.1 Quais desses fatores melhor representam o impacto (ou não) do Código de Obras nos prazos das obras? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Exigências técnicas complexas que prolongam a execução
- ☐ Dificuldades no processo de aprovação de projetos
- ☐ Necessidade de alterações no projeto durante a obra
- ☐ Falta de clareza nas normas que gera atrasos
- ☐ O Código de Obras não impacta significativamente nos prazos

13. 5.2 O Código de Obras gera aumento nos custos da obra? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim, devido a adequações de projeto
- ☐ Sim, por exigências técnicas adicionais
- ☐ Sim, pela necessidade de contratações ou serviços específicos
- ☐ Sim, por mudanças exigidas durante a execução
- ☐ Não, o Código de Obras não impacta no aumento dos custos da obra

6. Relacionamento com os Órgãos Públicos

14. 6.1 Você costuma buscar orientação técnica junto à prefeitura? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim, sempre que tenho dúvidas sobre alguma especificação ou exigência
- ☐ Às vezes, quando encontro algo mais complexo ou pouco claro
- ☐ Não, os documentos geralmente são suficientes e bem explicativos
- ☐ Nunca busquei esse tipo de orientação

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

15. 6.2 Como você avalia o atendimento técnico prestado pelos órgãos responsáveis (ex: setor de aprovação de projetos)? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Muito bom – atendimento ágil, claro e resolutivo
- ☐ Bom – atendimento geralmente satisfatório, com pequenas dificuldades
- ☐ Regular – há falhas recorrentes, mas o atendimento cumpre sua função
- ☐ Ruim – atendimento demorado ou com informações pouco claras
- ☐ Nunca utilizei esse atendimento

16. 6.3 Você já enfrentou demora ou burocracia excessiva na aprovação de projetos? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim, com frequência
- ☐ Sim, mas em casos pontuais
- ☐ Não, o processo costuma ser eficiente
- ☐ Não participei de processos de aprovação de projetos

7. Percepções e Propostas de Melhoria

17. 7.1 Na sua opinião, o Código de Obras do município onde você atua está atualizado com a realidade da construção civil atual? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim, está adequado e atualizado
- ☐ Parcialmente, necessita de algumas atualizações
- ☐ Não, está desatualizado e precisa de revisão completa
- ☐ Não sei informar

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

18. 7.2 Em sua opinião, quais melhorias poderiam ser implementadas no Código de Obras e no processo de aprovação para torná-los mais eficazes, ágeis e transparentes? *
-

8. Avaliação da Atualização, Comunicação e Fiscalização do Código de Obras

19. 8.1 Você considera o Código de Obras um facilitador ou um obstáculo para a inovação na construção civil? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Facilitador
☐ Obstáculo
☐ Não sei informar

20. 8.2 Como você avalia a fiscalização do cumprimento do Código de Obras nas obras em que atua? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Muito eficaz
☐ Eficaz, mas com falhas pontuais
☐ Ineficaz
☐ Não percebo fiscalização

15/09/25, 21:04

Panorama Atual da Aplicação dos Códigos de Obras na Região Metropolitana de João Pessoa

21. 8.3 Você já recebeu informações ou orientações sobre a atualização dos Códigos de Obras, ou participou de eventos relacionados a essas atualizações? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim, recebi informações e participei de eventos
- ☐ Sim, apenas recebi informações
- ☐ Não, nunca recebi informações nem participei de eventos
- ☐ Não sei informar

Este conteúdo não foi criado nem aprovado pelo Google.

Google Formulários