

LICENCIAMENTO DE OBRAS E REGULARIZAÇÃO DE CANTEIROS NA REGIÃO METROPOLITANA DE JOÃO PESSOA

JULYERICA TAVARES DE ARAÚJO¹, MICAELLE CAROLINE DE LUNA FREIRE BELINO²; CIBELLE GUIMARÃE SILVA SEVERO³;

¹Especialista em Gerenciamento, Desempenho e Qualidade de Obras pelo IPOG julyericatavares@yahoo.com.br

²Graduanda em Engenharia Civil /DECA/CT/UFPB, micaellecarolinef@gmail.com;

³ Dra. em Engenharia de Materiais, Profª. Associada I do DECA/CT/UFPB, cibelleguimaraes@yahoo.com.br

Apresentado no
Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC
06 a 09 de outubro de 2025

RESUMO: Este artigo apresenta uma análise comparativa dos Códigos de Obras de João Pessoa, Cabedelo, Bayeux e Conde, municípios que compõem a Região Metropolitana de João Pessoa. Foram examinados os procedimentos de licenciamento de obras e as exigências relativas à regularização dos canteiros, sistematizados em quadros comparativos. Os resultados evidenciam heterogeneidade normativa, especialmente quanto à documentação exigida, validade dos alvarás e medidas de segurança nos canteiros. Observou-se que João Pessoa adota regulamentação mais abrangente, enquanto Bayeux apresenta lacunas relevantes. Conclui-se pela necessidade de maior harmonização normativa metropolitana, visando eficiência, segurança jurídica e proteção coletiva.

PALAVRAS-CHAVE: Códigos de Obras; Licenciamento de Construção; Canteiro de Obras; Legislação Urbana.

CONSTRUCTION PERMITS AND SITE REGULATION IN THE METROPOLITAN REGION OF JOÃO PESSOA: A COMPARATIVE ANALYSIS OF MUNICIPAL BUILDING CODES

ABSTRACT: This article presents a comparative analysis of the Building Codes of João Pessoa, Cabedelo, Bayeux, and Conde, municipalities that make up the Metropolitan Region of João Pessoa. The study examined the procedures for construction permitting and the requirements related to the regulation of construction sites, organized in comparative tables. The results reveal regulatory heterogeneity, particularly regarding the required documentation, validity of permits, and safety measures at construction sites. It was observed that João Pessoa adopts a more comprehensive regulatory framework, while Bayeux shows significant gaps. The study concludes with the need for greater metropolitan regulatory harmonization, aiming at efficiency, legal security, and collective protection.

KEYWORDS: Building Codes; Construction Permitting; Construction Site Regulation; Urban Legislation.

INTRODUÇÃO

O Código de Obras é uma lei municipal que regulamenta e fornece diretrizes para a construção, reforma, ampliação e utilização de qualquer construção, visando atender aos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto (ABNT, 1992). 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 (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS, 2024).

Segundo dados do IBGE, apenas 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. Isso revela uma lacuna significativa na regulação urbanística do país, especialmente voltada à normatização da estrutura urbana. 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. 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 uniformes que abrangem desde os requisitos documentais para obtenção do alvará de construção e do habite-se até critérios técnicos essenciais para garantir qualidade e segurança. Incluem normas sobre conforto ambiental (como ventilação, iluminação natural e isolamento acústico), instalações de sistemas prediais, responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos e gestão de resíduos de construção civil. Além disso, definem regras para intervenções em edificações existentes, reformas e demolições, bem como detalham os procedimentos de fiscalização e previsão de penalidades em caso de irregularidades. Em João Pessoa, por exemplo, o Código de Obras estabelece exigências mínimas relacionadas à ventilação e iluminação natural dos ambientes, exige que os projetos sejam devidamente assinados por profissionais habilitados e registrados no conselho competente, e também apresenta critérios de controle acústico para edificações potencialmente ruidosas (PREFEITURA DE JOÃO PESSOA, 2023).

A Região Metropolitana (RM) 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 permanecem 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 e quais os efeitos práticos das atualizações recentes, especialmente no município-sede. Assim, torna-se fundamental analisar se essas normativas estão acompanhando as transformações territoriais e contribuindo para uma gestão urbana mais eficiente.

MATERIAL E MÉTODOS

A pesquisa baseou-se em análise documental dos Códigos de Obras e legislações correlatas dos municípios de João Pessoa, Cabedelo, Bayeux e Conde. As informações obtidas foram organizadas em quadros comparativos, que sintetizam os procedimentos de licenciamento de obras e as exigências relacionadas à regularização dos canteiros de obras. A análise qualitativa contemplou aspectos como exigências legais, prazos para aprovação, documentação necessária, validade e formas de cancelamento dos alvarás, além de parâmetros de segurança aplicados à implantação e manutenção dos canteiros.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O processo de licenciamento de obras constitui uma etapa essencial para o início de qualquer empreendimento, uma vez que formaliza a autorização do poder público municipal para a execução da construção. Cada município define, em seu Código de Obras, os documentos necessários, os prazos de análise, a validade do

alvará e as condições para seu cancelamento, o que pode gerar diferenças significativas entre localidades vizinhas. Essas variações impactam diretamente o tempo de aprovação, a burocracia envolvida e a segurança jurídica do processo construtivo.

O Quadro 1, que sintetiza de forma comparativa os procedimentos de licenciamento de obras adotados nos municípios analisados — João Pessoa, Cabedelo, Bayeux e Conde —, destacando os principais requisitos e particularidades normativas.

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 da 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 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.	Os requerimentos de licença deverão ser 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 aprovação valerá pelo prazo de um ano, contado a partir da data do respectivo despacho.	O Código de Obras de Bayeux não prevê de forma expressa o 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	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

	identificação e comprovante de residência.			em risco a segurança das pessoas.
--	--	--	--	-----------------------------------

Fonte: Autoria Própria, 2025.

A análise comparativa dos procedimentos de licenciamento evidencia diferenças significativas entre os municípios investigados. Observa-se que João Pessoa apresenta um processo mais detalhado e rigoroso quanto à documentação exigida, incluindo levantamento topográfico e certidão de registro imobiliário atualizada, o que reforça a segurança jurídica, mas também amplia a burocracia e o tempo necessário para abertura do processo. Cabedelo, por sua vez, adota prazos definidos e mais céleres (até 30 dias), embora o prazo de validade de apenas um ano para o alvará possa representar limitações para obras de maior porte, que exigem cronogramas mais extensos.

Em Bayeux, o destaque está na exigência do projeto de prevenção de incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros, uma medida que reforça a segurança da edificação antes mesmo do início da obra. Contudo, o Código de Obras local não apresenta critérios claros sobre o cancelamento do alvará, restringindo-se à validade e penalidades, o que pode gerar lacunas na fiscalização e na responsabilização de obras irregulares. Já no Conde, o processo de licenciamento se mostra mais abrangente ao incluir, entre os requisitos, a licença ambiental e a apresentação do projeto arquitetônico em mídia digital, o que representa um avanço na modernização dos processos, embora a exigência de múltiplas cópias físicas mantenha práticas ainda tradicionais e pouco sustentáveis.

De forma geral, constata-se que, embora todos os municípios estabeleçam procedimentos mínimos para a concessão do alvará de construção, há diferenças na clareza normativa, na padronização documental e nos mecanismos de fiscalização e cancelamento da licença. Tais divergências podem gerar insegurança para construtoras, profissionais da área e proprietários, especialmente em contextos de atuação regionalizada em mais de um município.

A análise dos códigos de obras da Região Metropolitana de João Pessoa evidencia diferenças significativas na forma como cada município disciplina a implantação e a regularização do canteiro de obras. Em João Pessoa, observa-se um maior detalhamento das exigências, sobretudo no que se refere à necessidade de obtenção de alvará específico para o canteiro e à obrigatoriedade de manutenção de cópia do projeto aprovado no local. Destaca-se ainda a ênfase no isolamento físico e na adoção de elementos de segurança, como tapumes, galerias e telas, em consonância com a NR-18. Outro ponto relevante é a preocupação com situações em que o canteiro se estende além do lote da obra, caso em que a liberação depende de avaliação dos impactos no trânsito e no entorno, exigindo-se a posterior restauração das condições originais — aspecto que reforça a atenção da legislação municipal à relação entre obra e espaço urbano.

No município de Cabedelo, embora também exista a exigência de fechamento com tapumes, especialmente em edificações de maior porte, nota-se uma abordagem mais direcionada às condições internas do canteiro, como a previsão de áreas para escritórios, depósitos e instalações provisórias. O código é bastante específico quanto às medidas de segurança vertical: andaimes devem contar com protetores acima de seis metros, e obras acima de nove metros necessitam de plataformas de segurança a cada oito metros ou três pavimentos. Esse nível de detalhamento demonstra uma preocupação direcionada à proteção dos trabalhadores e transeuntes em obras de edificações de múltiplos pavimentos.

Bayeux, por outro lado, apresenta um tratamento mais superficial sobre o tema, limitando-se à obrigatoriedade da permanência dos alvarás e projetos no canteiro e à instalação de tapumes quando houver risco para pedestres. Essa ausência de regulamentação detalhada pode abrir espaço para práticas heterogêneas no setor da construção, dependendo em maior medida da fiscalização e da interpretação técnica de cada situação.

No caso de Conde, o regramento também se apresenta de forma fragmentada, sem um capítulo específico para o canteiro de obras. As exigências estão dispersas em outros dispositivos, prevendo, entre outras obrigações, a fixação da placa de licenciamento em local visível, a manutenção do logradouro adjacente desobstruído e a instalação de tapumes com altura mínima de dois metros, ocupando até metade do passeio e preservando a circulação de pedestres. Essa característica revela uma preocupação com a segurança da população e a organização do espaço público, ainda que de forma menos sistemática.

Em síntese, os resultados demonstram que os municípios analisados apresentam níveis distintos de rigor e detalhamento quanto à regularização do canteiro de obras. Enquanto João Pessoa e Cabedelo possuem regulamentações mais específicas e abrangentes, contemplando tanto aspectos de segurança quanto de impacto urbano, Bayeux e Conde trazem previsões mais limitadas ou fragmentadas, o que pode comprometer a uniformidade das práticas adotadas no setor da construção. Essa heterogeneidade evidencia a necessidade de maior padronização normativa dentro da Região Metropolitana, de modo a garantir condições mínimas de segurança, eficiência e organização em todos os municípios.

CONCLUSÃO

A análise evidencia que, embora todos os municípios contem com algum nível de regulamentação, há grande heterogeneidade nas normas de licenciamento e de organização dos canteiros. João Pessoa se destaca pela abrangência, enquanto Bayeux apresenta lacunas significativas. Recomenda-se a criação de diretrizes metropolitanas unificadas, que promovam maior previsibilidade, eficiência administrativa e proteção coletiva, assegurando um padrão mínimo de segurança e organização no processo construtivo.

REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. *NBR 12286: roteiro para elaboração e apresentação do Código de Obras*. Rio de Janeiro: ABNT, 1992. Acesso em: 17 jun. 2025.
- BARREDO, J.; DEMICHELI, L. *Sustentabilidade urbana em megacidades de países em desenvolvimento: modelagem e previsão do crescimento urbano futuro em Lagos*. *Cities*, v. 20, p. 297-310, 2003. Disponível em: [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(03\)00047-7](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(03)00047-7). Acesso em: 03 ago. 2025.
- JOÃO PESSOA (PB). Lei Complementar nº 155, de 17 de abril de 2023. Altera a Lei Municipal nº 1.347/1971 (Código de Obras do Município de João Pessoa). João Pessoa: Câmara Municipal de João Pessoa, 2023. Disponível em: <https://sapl.joaopessoa.pb.leg.br/norma/19371>. Acesso em: 04 ago. 2025.
- MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS. *Guia orientativo de boas práticas para códigos de edificações* (2.^a ed., nova identidade visual). [S. l.]: MDIC, 2024. Acesso em: 20 jun. 2025.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. *Código de Obras e Edificações*. João Pessoa: Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2023. Acesso em: 02 ago. 2025.