



INSTITUTO FEDERAL DE ALAGOAS

CAMPUS MACEIÓ

CURSO DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL

LUCAS EMANOEL PAULINO DA SILVA SANTOS

THAYANE PRISCILLA DA CONCEIÇÃO LIMA VASCONCELOS

**ANÁLISE DE IRREGULARIDADES EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL
COM BASE NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DA CIDADE DE MACEIÓ**

MACEIÓ, AL

2024

LUCAS EMANOEL PAULINO DA SILVA SANTOS
THAYANE PRISCILLA DA CONCEIÇÃO LIMA VASCONCELOS

ANÁLISE DE IRREGULARIDADES EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL
COM BASE NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DA CIDADE DE MACEIÓ

Trabalho de conclusão de curso (TCC) apresentado ao Curso de Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal de Alagoas, *Campus* Maceió, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Me. Esdras Jonathan Honorato Costa

MACEIÓ, AL

2024



Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Instituto Federal de Alagoas
Campus Maceió
Biblioteca Benevides Monte

690

S237a Santos, Lucas Emanuel Paulino da Silva.

Análise de irregularidades em obras de construção civil com base na legislação urbanística da cidade de Maceió [recurso eletrônico] / Lucas Emanuel Paulino da Silva Santos, Thayane Priscilla da Conceição Lima Vasconcelos. – Dados eletrônicos (1 arquivo : 1,09 MB). – 2024.

Trabalho acadêmico com 67 folhas.

Inclui gráficos, quadros e tabelas.

Inclui referências e apêndices.

Orientação: Prof. Me. Esdras Jonathan Honorato Costa.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Instituto Federal de Alagoas, *Campus Maceió*, Maceió, 2024.

1. Engenharia Civil. 2. Construção civil – Maceió – Fiscalização. 3. Legislação urbanística. 4. Plano Diretor de Maceió. 5. Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió. I. Vasconcelos, Thayane Priscilla da Conceição Lima. II. Título.

Franciane Monick Gomes de França
Bibliotecária – CRB 4/1831


LUCAS EMANOEL PAULINO DA SILVA SANTOS
THAYANE PRISCILLA DA CONCEIÇÃO LIMA VASCONCELOS

ANÁLISE DE IRREGULARIDADES EM OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL
COM BASE NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DA CIDADE DE MACEIÓ

Trabalho de conclusão de curso (TCC) apresentado ao Curso de Bacharelado em Engenharia Civil do Instituto Federal de Alagoas, *Campus* Maceió, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Engenharia Civil.


Aprovado em: 23/12/2024.

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 ESDRAS JONATHAN HONORATO COSTA
Data: 07/02/2025 14:55:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Prof. Me. Esdras Jonathan Honorato Costa (Orientador)

Instituto Federal de Alagoas – IFAL

Documento assinado digitalmente
 MANOEL MARTINS DOS SANTOS FILHO
Data: 16/02/2025 14:38:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Manoel Martins dos Santos Filho

Instituto Federal de Alagoas – IFAL

Documento assinado digitalmente
 HUMBERTO JORGE BRAGA CAVALCANTI
Data: 10/02/2025 09:17:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Esp. Humberto Jorge Braga Cavalcanti

Instituto Federal de Alagoas – IFAL

AGRADECIMENTOS

Por Lucas Emanuel Paulino da Silva Santos

Agradeço primeiramente a Deus pela oportunidade de ingressar nesta graduação, concedendo saúde, sabedoria e força durante todo este período e sempre agraciando com suas bênçãos.

À minha amada mãe Josefa (in memorian), por desde sempre encorajar nossa família aos estudos providenciando o que era necessário e cumprindo seu papel de professora em casa. Especialmente sou grato pelo encorajamento e exemplo de força durante a graduação enquanto combatia o câncer.

Também agradeço à minha amada esposa, Elisabeth, pelo cuidado, amor, apoio, compreensão e muitas vezes renúncia, para tornar possível a realização desta etapa. Ao meu querido irmão, Mateus, por diversas vezes ser um suporte e auxílio, sendo essencial nesta caminhada, à minha tia Lígia, pelo amor e dedicação e ao meu pai Benedito pelo apoio e incentivo.

À minha querida igreja, irmãos em Cristo, sogros e amigos, por estarem ao meu lado celebrando nas alegrias e confortando nas dificuldades.

Ao professor Esdras por acreditar nesta pesquisa aceitando o desafio de orientação, além de compartilhar seus conhecimentos nos inspirando a buscar cada vez mais. À minha colega de estudo, Thayane Vasconcelos, pelo comprometimento, empenho e auxílio nas realização das atividades, sendo essencial para o sucesso deste.

Ao Instituto Federal de Alagoas por ser um local presente em minha vida acadêmica, possibilitando elevado conhecimento e aprendizado. Aos servidores municipais que colaboraram e se dispuseram para que esta pesquisa pudesse ser realizada.

Minha gratidão a todos que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho e formação acadêmica.

Por Thayane Priscilla da Conceição Lima Vasconcelos

Primeiramente, agradeço a Deus, fonte de força e inspiração para alcançar mais esta conquista.

À minha família, expresso minha eterna gratidão. À minha mãe, Simone, ao meu pai, Tarcísio, e à minha avó, Marlene, pela dedicação incansável e pelas inúmeras abdições que fizeram para apoiar meus estudos. À minha irmã, Thayná, pelo suporte e pelas palavras de encorajamento.

Ao meu esposo, Wemerson, agradeço de coração por estar ao meu lado em todas as situações, compartilhando tanto as alegrias quanto os desafios que enfrentamos juntos. Seu amor e parceria foram fundamentais em cada passo desta jornada.

Minha gratidão ao professor Esdras, pela orientação paciente e pelo compartilhamento de seu vasto conhecimento, que foi essencial para o desenvolvimento deste trabalho. Não poderia deixar de agradecer à minha dupla de TCC, Lucas Emanuel, que foi uma peça-chave nesta jornada. Seu esforço, dedicação e comprometimento foram fundamentais para que este trabalho se concretizasse. Foi um privilégio compartilhar esta caminhada e superar juntos os desafios que surgiram ao longo do caminho.

Sou grata pelo período que vivi na Universidade Federal de Alagoas (UFAL), onde adquiri conhecimentos valiosos e vivências que marcaram minha trajetória acadêmica.

Agradeço ao Instituto Federal de Alagoas (IFAL), por todo o acolhimento e aprendizado oferecido ao longo desses anos. Foi lá que cresci não apenas academicamente, mas também como pessoa, graças às experiências e ensinamentos vivenciados.

A todos que, de alguma forma, contribuíram para que este sonho se tornasse realidade, deixo aqui o meu sincero muito obrigada.

RESUMO

A execução de obras na cidade deveria envolver um corpo técnico, procedimentos burocráticos e documentações que garantam a legalidade e conformidade com as normas técnicas. Contudo, não é incomum a existência de obras irregulares sem alvarás de licença e edificações concluídas e habitadas sem carta de habite-se. Em Maceió, legislações como o Plano Diretor e o Código de Urbanismo e Edificações norteiam o desenvolvimento urbano e fornecem a base para a fiscalização municipal verificar se as edificações seguem as normas estabelecidas. Nesta pesquisa é analisado o trabalho efetuado pela fiscalização de obras da prefeitura no que concerne a emissão de notificações e autos de infrações para diferentes tipos de irregularidades, como intervenções passíveis de licenciamento, como construção, reforma, ampliação, reparos e demolições, imóveis concluídos e ocupados sem a carta de habite-se, acessibilidade, imóveis em estado de abandono, entre outras irregularidades. Os dados foram segmentados em diferentes categorias para facilitar sua análise quantitativa, sendo separados por ano, bairros, regiões administrativas, especificações e estágio da obra e tipos de imóveis. Ao fim também foi elaborado um roteiro simplificado para quem deseja providenciar a regularização edilícia a partir dos procedimentos existentes na prefeitura de Maceió. A análise dos dados se deu no período dos anos de 2020 a 2024 possibilitando uma visão geral do trabalho efetuado pela fiscalização de obras de Maceió, as regiões e bairros de maior alvo da fiscalização, assim como os tipos mais comuns de imóveis onde são encontradas irregularidades. Trabalhos neste sentido são importantes para demonstrar a relevância da segurança pública, do cumprimento das legislações e da confiança nas instituições para a ordenação urbana e segurança das construções.

Palavras-chave: Fiscalização. Legislação. Alvará. Carta de Habite-se. Notificação. Maceió.

ABSTRACT

Construction projects in the city should involve a technical team, adherence to bureaucratic procedures, and proper documentation in order to ensure that said projects comply with current legislation and technical standards. However, both unlawful construction projects without a permit and completed and occupied buildings without a certificate of occupancy are not uncommon. In Maceió, legislation such as the Master Plan and the Urbanism and Building Code guides urban development and provides the foundation for municipal inspections to check whether buildings comply with the established regulations. This research analyzes the work carried out by the city's building inspection team regarding the issuance of notices of violation and of infraction for various types of non-compliance, including but not limited to any activity which requires a permit, such as construction, renovation, expansion, repairs, and demolitions; completed and occupied buildings without a certificate of occupancy; issues related to accessibility; and abandoned properties. The data was divided into different categories to facilitate quantitative analysis, with categories being year, neighborhoods, administrative regions, the type and stage of construction, and types of properties. A simplified guide was also developed for those seeking to correct code violations in accordance with the policies and procedures established by Maceió's city government. The data analysis covers the period from 2020 to 2024, providing an overview of the work conducted by Maceió's building inspection team, the regions and neighborhoods most targeted by inspections, and the most common types of properties to be non-compliant. Such studies are crucial for demonstrating the importance of public safety, of adherence to legislation, and of public confidence that the institutions in place are able to maintain order and ensure building safety.

Keywords: Inspection. Legislation. Permit. Certificate of Occupancy. Notice of Violation. Maceió.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Quantidade de Notificações Emitidas por Ano.....	42
Gráfico 2 - Notificações Emitidas por Bairros - Total 2020 a 2024.....	49

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 1 - Tabela de classificação dos usos.....	24
Tabela 1 - Quantidade de notificações emitidas por especificação.....	44
Tabela 2 - Quantidade de notificações emitidas por bairros.....	48
Tabela 3 - Quantidade de notificações emitidas por região administrativa.....	52
Tabela 4 - Quantidade de notificações emitidas por uso.....	54
Tabela 5 - Quantidade de notificações emitidas por estágio.....	56

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
NBR	Norma Brasileira Regulamentadora
SEMURB	Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo
UR-1	Uso residencial 1
UR-2	Uso residencial 2
UR-3	Uso residencial 3
UR-4	Uso residencial 4
UR-5	Uso residencial 5

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	14
2 OBJETIVOS.....	17
2.1 OBJETIVO GERAL.....	17
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	17
3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	18
3.1 PLANO DIRETOR DE MACEIÓ - LEI MUNICIPAL 5486 DE 30/12/2005....	19
3.1.1 Do uso e ocupação do solo.....	19
3.2 CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ - LEI MUNICIPAL 5593 DE 08/02/2007.....	22
3.2.1 Da composição dos usos e atividades.....	23
3.2.2 Parâmetros urbanísticos para ocupação.....	27
3.2.3 As intervenções em edificações existentes.....	28
3.2.3.1 Reparos.....	28
3.2.3.2 Reformas.....	28
3.2.3.2.1 <i>Diferença entre reforma e ampliação.....</i>	<i>29</i>
3.2.3.3 Demolições.....	29
3.2.4 Os passeios.....	30
3.2.5 Execução e conclusão de obra.....	31
3.2.6 Infrações e penalidades.....	32
3.2.6.1 Notificação e auto de infração.....	32
3.2.6.2 Infrações às normas de parcelamento do solo.....	33
3.2.6.2.1 <i>Infrações.....</i>	<i>33</i>
3.2.6.2.2 <i>Penalidades.....</i>	<i>33</i>
3.2.6.3 Infrações às normas edilícias.....	34
3.2.6.3.1 <i>Infrações.....</i>	<i>34</i>
3.2.6.3.2 <i>Penalidades.....</i>	<i>35</i>
3.2.6.4 Demais infrações.....	36

3.2.6.4.1 Penalidades.....	37
4 METODOLOGIA.....	38
4.1 CONTEXTO DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS EM MACEIÓ.....	38
4.2 COLETA DE DADOS.....	38
4.3 ORGANIZAÇÃO E TRATAMENTO DOS DADOS.....	39
4.4 ELABORAÇÃO DE ROTEIRO SIMPLIFICADO PARA SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA.....	40
5 RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	42
5.1 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR ANO.....	42
5.2 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR ESPECIFICAÇÃO..	44
5.3 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR BAIRRO.....	47
5.4 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA.....	52
5.5 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES POR USO.....	53
5.6 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES POR ESTÁGIO DA OBRA.....	56
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	58
REFERÊNCIAS.....	62
APÊNDICE A - PROCEDIMENTO PARA SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA.....	65

1 INTRODUÇÃO

A construção civil desempenha um papel vital no desenvolvimento urbano, sendo responsável pela edificação de moradias, infraestrutura e espaços comerciais. No entanto, a realização de obras dentro de um ambiente urbano envolve não apenas a execução técnica, mas também uma série de processos burocráticos e documentais que garantem a legalidade e conformidade com as normas estabelecidas. Em Maceió, como em muitas outras cidades brasileiras, as irregularidades documentais em obras de construção civil têm se mostrado um problema recorrente, com impactos diretos na legalidade das construções, na segurança dos usuários e na integridade das cidades. Tais irregularidades incluem falhas no processo de licenciamento, falta de alvarás de construção, documentos de regularização desatualizados ou mesmo inexistentes, além de inconformidades nas plantas aprovadas e no cumprimento de normas urbanísticas.

Esses problemas podem resultar em construções ilegais ou irregulares, que não apenas comprometem a segurança estrutural das edificações, mas também dificultam a fiscalização e o controle por parte dos órgãos competentes, como a Prefeitura e o Corpo de Bombeiros. Além disso, as irregularidades documentais tornam-se um entrave para a posterior regularização das obras, criando dificuldades para os proprietários e herdeiros, bem como contribuindo para o aumento da informalidade no setor. A análise e identificação dessas falhas no processo documental são fundamentais para propor soluções que melhorem a gestão e o controle da construção civil, assegurando que as obras realizadas em Maceió atendam aos requisitos legais e regulamentares.

Este trabalho justifica-se pela necessidade de investigar as irregularidades documentais que ocorrem nas obras de construção civil em Maceió, com ênfase na análise dos processos de licenciamento e aprovação junto à Prefeitura. A pesquisa busca compreender as causas dessas falhas e como elas afetam a conformidade das edificações com as normas legais e

técnicas. Identificar as principais inconsistências documentais permitirá a proposição de melhorias no sistema de fiscalização e na gestão de processos administrativos, contribuindo para a formalização das obras e a garantia da segurança da população. Além disso, a análise das irregularidades documentais se torna relevante para a melhoria do setor da construção civil na cidade, promovendo um ambiente mais transparente, seguro e eficiente, e incentivando o cumprimento rigoroso das normas que asseguram o ordenamento urbano e a qualidade das construções.

Na cidade de Maceió, as diretrizes de obras de construção civil são delimitadas pela Lei municipal 5593/2007, conhecida como Código de Urbanismo e Edificações do Município De Maceió. Também esta lei é a base legal utilizada pela fiscalização de obras municipais em seu trabalho diário concernente ao licenciamento de obras e verificação de irregularidades.

A citada lei estabelece que para a realização de alguma atividade envolvendo obra é necessário o Alvará correspondente, ou seja, o documento legal que autoriza o projeto e/ou execução de determinados serviços.

Neste sentido, atividades de construção, reforma, ampliação, reparos, demolição, instalação de tapumes em área pública, entre outras, são atividades que necessitam de licenciamento junto à municipalidade.

Outro ponto importante é que após a finalização dos serviços de obra, um imóvel só está completamente legalizado, após a emissão de sua Carta de Habite-se, ou seja, o documento oficial que autoriza o uso e ocupação de edificações concluídas, após vistoria realizada pelo órgão de controle urbano municipal.

Assim, a fiscalização de obras da prefeitura de Maceió atua tanto na área de licenciamento, sendo parte importante na emissão de licenças, como também na área de verificação de irregularidades, como obras efetuadas sem alvará e imóveis ocupados sem Carta de Habite-se.

Outras áreas de atuação desta fiscalização também são a observação das normas de acessibilidade, o combate a imóveis em estado de abandono e verificação de edificações em necessidade de manutenção predial.

Diante do exposto, a fiscalização de obras da cidade de Maceió, desempenha um papel fundamental na atividade de controle e convívio urbano, sendo imprescindível para o funcionamento da cidade.

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GERAL

Realizar uma análise das irregularidades mais frequentes em obras de construção civil na cidade de Maceió, com foco nas questões relacionadas ao licenciamento edilício.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar os tipos mais comuns de irregularidades, possibilitando uma análise precisa dos problemas mais recorrentes;
- Determinar os bairros da cidade com maior incidência de irregularidades, facilitando a definição de áreas prioritárias para ações de controle;
- Avaliar o número de notificações e autos de infração emitidos por tipo de irregularidade, a fim de compreender a resposta regulatória para cada situação;
- Analisar as notificações e autos de infração emitidos entre 2020 e 2024, providenciando uma visão geral do trabalho efetuado pela fiscalização de obras da prefeitura de maneira a possibilitar a adoção de melhorias.

3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Conforme D’Amaral e Vaz (2020) ao longo do século XX o Brasil passou por um intenso processo de urbanização, o que requereu do setor público a criação e aplicação de políticas e estruturas direcionadas para o licenciamento urbano, especialmente obras e empreendimentos imobiliários.

Isto também se reflete na cidade de Maceió, uma das capitais brasileiras, haja vista que o Plano Diretor de Maceió e o Código de Edificações e Urbanismo da cidade, foram atualizados pela última vez em 2005 e 2007 respectivamente.

Considerando que esta pesquisa abrange a fiscalização de obras particulares em Maceió, é necessário se aprofundar nestas legislações que regem o licenciamento urbano na cidade, especificamente no que consiste ao licenciamento de obras, como Alvarás de Licença e Cartas de Habite-se, haja vista que o Código de Edificações e Urbanismo é a principal legislação utilizada pela fiscalização de obras da cidade para promover o licenciamento urbano e verificar irregularidades.

Assim, as legislações são fundamentais para a inspeção de obras na cidade, visto que fornecem a base para emissão de notificações e autos de infração, atestando que as construções estejam em compatibilidade com as normas municipais e contribuam para um desenvolvimento urbano ordenado (MACEIÓ, 2007).

Para tanto, as ações fiscalizatórias realizadas pela SEMURB (Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente) são norteadas pela Lei Municipal 5593/2007, que estabelece diretrizes específicas para o controle de atividades de construção e uso de solo urbano.

Essa lei estipula critérios rigorosos para que as obras sejam efetuadas de forma regular, determinando que estejam em conformidade com as normas de segurança e padrões urbanísticos. Ela estende o papel do município na preservação de qualidade ambiental e na fiscalização de práticas construtivas

que podem impactar tanto a comunidade quanto ao desenvolvimento urbano (MACEIÓ, 2007).

Dessa forma, a Lei de nº 5593 de 2007 foi elaborada como uma continuação do Plano Diretor da cidade de Maceió, visando detalhar as normas para o licenciamento e regulamentação de obras e construções urbanas. Assim, essa legislação complementa o Plano Diretor ao definir regras para emissão de Alvarás de Licença e Cartas de Habite-se, documentos legais para o projeto, execução e ocupação segura de uma edificação (MACEIÓ, 2007).

3.1 PLANO DIRETOR DE MACEIÓ - LEI MUNICIPAL 5486 DE 30/12/2005

Conforme Nascimento (2007), as prefeituras se responsabilizam por organizar e administrar os problemas urbanos gerados pela ocupação desordenada, baseando-se no Plano Diretor. Suas exigências devem ser cumpridas para assegurar à população o atendimento de suas necessidades quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

O Plano Diretor de Maceió, criado pela Lei Municipal 5486 de 30 de dezembro de 2005, estabelece diretrizes específicas para a construção urbana, dessa forma, promovendo a ocupação ordenada do território. Através disso, busca assegurar que as construções estejam integradas ao planejamento urbano, ao estarem relacionadas com os critérios de zoneamento, proteção ambiental, acessibilidade e sustentabilidade (MACEIÓ, 2005).

3.1.1 Do uso e ocupação do solo

Entre os objetivos do Plano Diretor estão a garantia de um uso racional dos recursos naturais, o equilíbrio entre áreas urbanas e rurais, e a regulamentação de atividades construtivas, comerciais e residenciais (MACEIÓ, 2005).

O Art. 118 define diretrizes específicas para a ordenação do uso e ocupação do solo, como o controle do adensamento populacional e da instalação de atividades e a coibição da ocupação e do uso irregular.

“Art. 118. São diretrizes para a ordenação do uso e ocupação do solo no Município de Maceió:

I – controle do adensamento populacional e da instalação de atividades de acordo com:

- a) potencial de infra-estrutura urbana instalada e prevista;
- b) condições de ocupação existente;
- c) capacidade de suporte do meio físico natural;

II – redistribuição dos investimentos públicos e de serviços e equipamentos urbanos e coletivos, de modo a promover a justiça social;

III – estudos para a ampliação e disciplinamento do uso e qualificação dos espaços públicos da Cidade de Maceió;

IV – ordenamento do uso do solo na área rural;

V – coibição da ocupação e do uso irregulares.” (Lei 5486 de 30 de Dezembro de 2005, Maceió (AL), 2005.

A lei também estabelece critérios para o zoneamento urbano, identificando áreas prioritárias para ocupação, proteção ambiental, preservação histórica e atividades econômicas. Além disso, prevê mecanismos de controle para evitar a especulação imobiliária, disciplinar o adensamento populacional e assegurar o acesso a infraestrutura básica, como saneamento, transporte e equipamentos públicos. Este capítulo da lei também detalha instrumentos como os coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação, que delimitam o potencial construtivo de cada zona.

O território municipal segundo o Art. 120 será dividido em:

“Art. 120. Para fins de uso e ocupação do solo, o território municipal será dividido em:

I – Área Rural, subdividida em:

- a) Macrozona Agrícola;
- b) Macrozona de Manejo Sustentável;

II – Área Urbana, subdividida em:

- a) Macrozona de Adensamento Controlado;
- b) Macrozona Prioritária para Implantação de Infra-Estrutura Urbana;
- c) Macrozona de Restrição à Ocupação;
- d) Macrozona de Estruturação Urbana;
- e) Macrozona de Expansão Intensiva.”

(Lei 5486 de 30 de Dezembro de 2005, Maceió (AL), 2005).

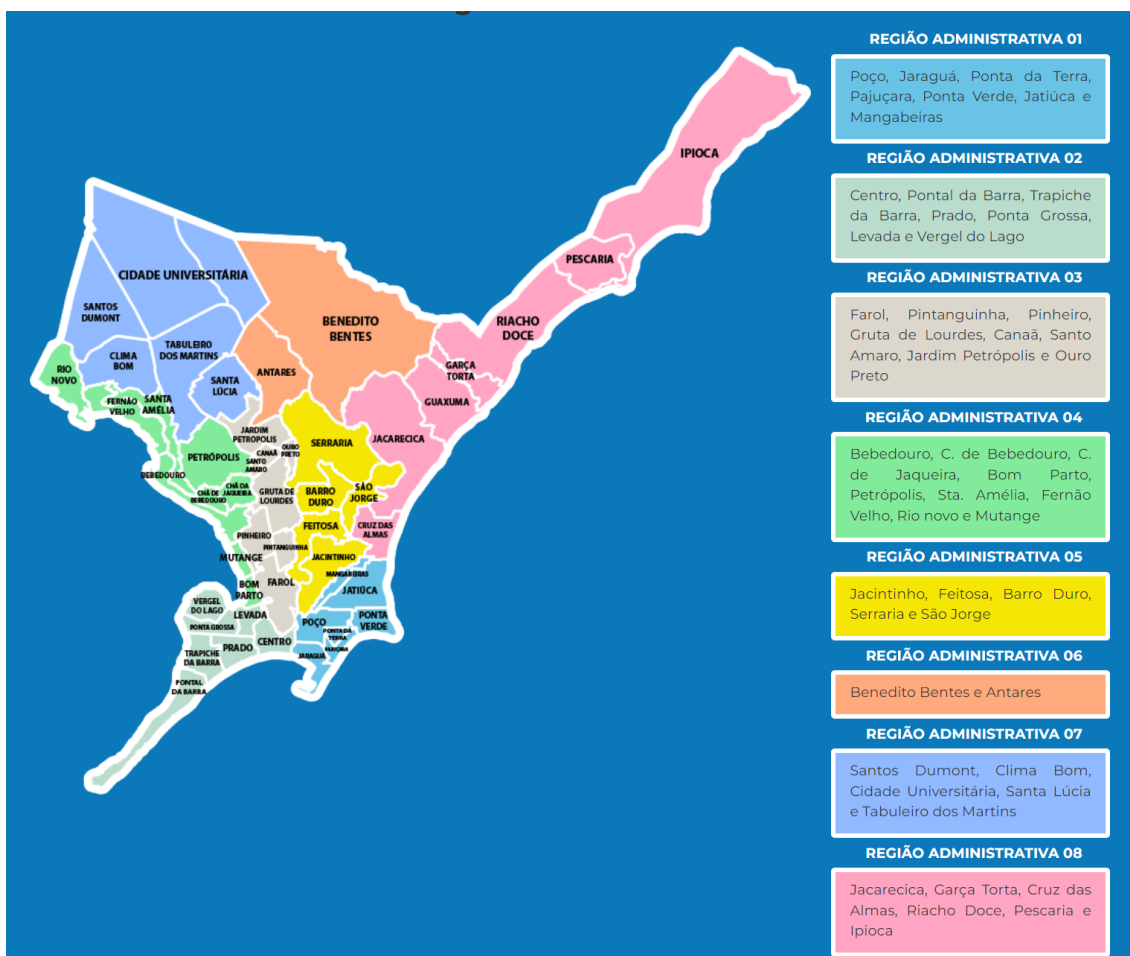
Além disso, no Plano Diretor são definidas regiões administrativas por meio das características sociais, econômicas, ambientais e urbanísticas dos bairros, almejando descentralizar a administração e proporcionar um desenvolvimento equilibrado na cidade. Neste sentido, cada bairro da cidade

está incluído em uma região administrativa, totalizando 8 diferentes regiões no âmbito municipal.

Conforme o Art. 192 do Plano Diretor, tais regiões foram criadas com o intuito de planejar, controlar, fiscalizar e monitorar o desenvolvimento urbano e ambiental da cidade. Assim, de acordo com a lei, as regiões administrativas de Maceió compreendem os seguintes bairros:

- Região Administrativa 1: Poço, Ponta Verde, Jaraguá, Jatiúca, Ponta da Terra, Mangabeiras e Pajuçara;
- Região Administrativa 2: Centro, Vergel do Lago, Pontal da Barra, Ponta Grossa, Trapiche da Barra, Levada e Prado;
- Região Administrativa 3: Farol, Pitanguinha, Pinheiro, Gruta de Lourdes, Canaã, Santo Amaro, Jardim Petrópolis e Ouro Preto;
- Região Administrativa 4: Mutange, Bebedouro, Petrópolis, Santa Amélia, Bom Parto, Chã de Bebedouro, Fernão Velho, Rio Novo e Chã de Jaqueira;
- Região Administrativa 5: Jacintinho, Barro Duro, Serraria, São Jorge e Feitosa;
- Região Administrativa 6: Benedito Bentes e Antares;
- Região Administrativa 7: Santos Dumont, Cidade Universitária, Santa Lúcia, Clima Bom e Tabuleiro dos Martins;
- Região Administrativa 8: Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Cruz das Almas, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca.

Figura 1 - Mapa de Maceió - Regiões Administrativas



Fonte: <https://www.participa.maceio.al.gov.br/participa-maceio/regiaoAdministrativas.faces>, Acessado em novembro de 2024.

Outro ponto importante é a articulação com a Lei Municipal 5593/2007, que regula o Código de Urbanismo e Edificações. Juntas, essas legislações garantem que as atividades de construção e uso do solo sejam compatíveis com o planejamento urbano, assegurando segurança, acessibilidade e sustentabilidade para os moradores de Maceió.

3.2 CÓDIGO DE URBANISMO E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ - LEI MUNICIPAL 5593 DE 08/02/2007

Conforme Pinto (2023), os planos urbanísticos são detalhados e regulamentados quanto ao conteúdo, procedimento de elaboração e

apresentação nos Códigos de Urbanismo, sendo este dispositivo legal um fortalecimento para o planejamento urbano e condição essencial para uma melhor qualidade de vida nas cidades.

O Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió é descrito como a lei que: *“estabelece o zoneamento da cidade de acordo com os parâmetros de macrozoneamento do plano diretor de desenvolvimento urbano (lei municipal n. 5.486, de 30 de dezembro de 2005) e dá outras providências.”* (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Tendo em vista que esta é a legislação base utilizada pela fiscalização de obras alvo de estudo, é importante o entendimento de alguns conceitos e diretrizes da Lei municipal 5593 de 2007 para uma melhor compreensão da pesquisa e dos resultados demonstrados.

3.2.1 Da composição dos usos e atividades

Uma das diretrizes desse código é a definição de diferentes áreas e funções dentro da cidade para o seu uso e ocupação. O Art. 250 da lei estabelece seis usos para a cidade, sendo eles residencial, comercial, de serviços, misto, industrial e agropecuário.

Para a pesquisa, a definição dos usos, são importantes pois estão diretamente ligadas a emissão de notificações e auto de infrações.

Desta forma, tem-se:

“Art. 250. Para a aplicação das normas de uso e ocupação do solo nas Zonas Urbanas e Corredores Urbanos, consideram-se os seguintes usos:

I – residencial, destinado à moradia de caráter permanente, unifamiliar, multifamiliar ou coletivo, nas seguintes modalidades:

a) Uso Residencial 1 (UR-1), quando na gleba ou no lote for implantada uma unidade residencial unifamiliar;

b) Uso Residencial 2 (UR-2), quando na gleba ou no lote forem implantadas 2 (duas) unidades residenciais unifamiliares;

c) Uso Residencial 3 (UR-3), quando na gleba ou lote for implantada uma vila, segundo as características que lhe são aplicáveis;

d) Uso Residencial 4 (UR-4), quando na gleba ou no lote forem implantadas 3 (três) ou mais unidades residenciais de uso UR-1, e/ou 2 (duas) ou mais unidades de uso UR-5;

e) Uso Residencial 5 (UR-5), quando na gleba ou lote for implantada 1 (uma) edificação multifamiliar com 3 (três) ou mais pavimentos.

II – comercial, destinado à comercialização de mercadorias;

III – de serviços, destinado à prestação de serviços e ao apoio às atividades comerciais e industriais, compreendendo:

(...) Omissis

IV – misto, que agrupa em uma mesma edificação ou num conjunto integrado de edificações em um mesmo lote, 2 (duas) ou mais categorias de uso;

V – industrial, destinado à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

VI – agropecuário, destinado ao cultivo de produtos agrícolas e/ou à criação de animais cujo manejo seja compatível com a Área Urbana.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Outros artigos importantes para melhor esclarecimento dos usos residenciais, são:

“Art. 405. Admite-se o enquadramento no uso UR-2:

I – casas geminadas;

II – casas sobrepostas;

III – duas unidades edificadas no mesmo lote.”

(Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

“Art. 408. A vila é constituída por unidades residenciais unifamiliares isoladas, geminadas ou sobrepostas, nas Zonas Urbanas ou Corredores Urbanos previstos no Quadro 1 do ANEXO III da Lei 5593/2007.”

(Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Além disso, o Art. 251, complementa esclarecendo que: “(...)as atividades dos usos comerciais, de serviços, industrial e agropecuário serão enquadradas, de acordo com sua área construída ou com a sua natureza, nos Grupos I, II, III, IV e V, previstos no Quadro 2 do ANEXO III desta Lei.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

A seguir apresentamos o quadro citado.

Quadro 1 - Tabela de classificação dos usos

Grupo I Até 70m ²	Grupo II Até 300m ²	Grupo III Até 900m ²	Grupo IV Acima de 900m ²	Grupo V
-Açougues -Avícolas	-Animais -Artigos para	-Equipamentos e máquinas	-Usos do GRUPO III com	-Derivados de petróleo

<ul style="list-style-type: none"> -Antiquários -Alimentos congelados -Artigos de cine, foto, som -Aparelhos elétricos e eletrônicos -Aparelhos de uso doméstico e pessoal -Aquários e peixes ornamentais -Amarinhos -Artesanato -Artigos de borracha e couro -Artigos de cama, mesa e banho -Artigos desportivos e recreativos -Artigos para escritórios -Artigos funerários -Artigos de vestuário -Artigos e produtos veterinários e agropecuários -Artigos esotéricos -Artigos e suprim. de informática -Artigos importados -Artigos médicos e odontológicos -Artigos para arte e decoração -Artigos para festas -Artigos para pintura -Artigos para presente -Artigos religiosos -Bazares 	<ul style="list-style-type: none"> camping e piscinas -Materiais hidráulicos -Magazines e lojas de departamento -Móveis -Materiais básicos de construção -Madeira e sucata -Supermercado -Veículos -Usos do GRUPO I com área superior à estabelecida. 	<ul style="list-style-type: none"> para usos comercial e industrial -Granjas e abatedouros -Hipermercado -Shoppingcenter -Comércio atacadista e distribuidor -Depósitos -Máquinas e equipamentos agrícolas -Máquinas e equipamentos para a construção civil -Usos do GRUPO II com área superior à estabelecida. 	<p>área superior à estabelecida.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Explosivos -Armas e munições -Fogos de artifício -Produtos químicos e inflamáveis.
--	--	--	--------------------------------------	--

<ul style="list-style-type: none"> -Depósitos de bebidas -Bicicletas e motocicletas -Bijuterias -Encanadores -Brinquedos -Confeitarias -Colchões -Cosméticos -Drogarias e farmácias -Essências, corantes e especiarias -Equipamentos e artigos de segurança -Embalagens -Ferramentas e ferragens -Floriculturas -Instrumentos musicais -Joalherias e relojoarias -Jornais e revistas -Laticínios e frios -Livrarias e papelarias -Materiais plásticos -Mercearias -Molduras -Óticas -Padarias -Pescados -Perfumarias -Peças e acessórios para veículos -Produtos naturais -Produtos hortifrutigranjeiros -Sapatarias -Tabacarias -Vidraçarias 				
---	--	--	--	--

OBS: Os usos COMERCIAIS previstos na classificação GRUPO V são usos tolerados, independente da área de construção. Sua localização deverá atender a todas as exigências desta legislação, bem como as demais legislações específicas pertinentes a cada caso.

Fonte: Quadro 2 do Anexo III, Lei Municipal 5593/2007.

Essas classificações permitem o controle do crescimento urbano e a gestão das atividades no território maceioense.

3.2.2 Parâmetros urbanísticos para ocupação

A Lei 5593/2007 também estipula diretrizes técnicas e regulamentares sobre como os terrenos no município de Maceió podem ser ocupados.

No Art. 262 são definidos como parâmetros urbanísticos para ocupação os seguintes elementos: coeficiente de aproveitamento do terreno; taxa de ocupação do terreno; recuos da edificação; altura máxima da edificação e a taxa de permeabilidade do terreno.

Cada um destes parâmetros também são conceituados na legislação.

- Coeficiente de aproveitamento do terreno: “Art. 264. O coeficiente de aproveitamento do terreno é a relação entre a área de construção total e a área do terreno.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).
- Taxa de ocupação do terreno: “Art. 268. A taxa de ocupação do terreno é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).
- Recuos da edificação: “Art. 271. Os recuos são as distâncias da edificação aos alinhamentos existentes ou projetados e às demais divisas do lote ou terreno.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).
- Altura máxima da edificação: “Art. 278. Considera-se altura máxima da edificação a altura medida a partir do nível do meio fio até o ápice do prédio.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).
- Taxa de permeabilidade do terreno: “Art. 280. Considera-se taxa de permeabilidade a relação entre áreas descobertas e permeáveis do terreno e a sua área total.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

3.2.3 As intervenções em edificações existentes

A Lei 5593/2007, também define os tipos de intervenções edilícias passíveis de licenciamento.

3.2.3.1 Reparos

O Art. 559, diz que são considerados reparos obras ou serviços destinados a manutenção e conservação da edificação, quando não implicam em:

- acréscimo ou supressão de área construída;
- alteração de estrutura;
- alteração de compartimentos horizontais ou verticais;
- alteração da volumetria do edifício.

Quanto aos reparos o Art. 560, esclarece que não será exigida a apresentação e aprovação de projetos para este tipo de intervenção, a não ser que os serviços sejam efetuados em fachadas de edificações localizadas no alinhamento dos logradouros públicos.

É importante ressaltar que a não exigência pela apresentação de projetos, não significa que não seja necessária a obtenção do Alvará de Licença correspondente, tendo em vista que o procedimento de obtenção de Alvará de Licença para Reparos, é um dos existentes na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, sendo efetuado pela Diretoria de Fiscalização e Alvará de Localização e Funcionamento.

3.2.3.2 Reformas

Segundo a NBR 16280:2015, a reforma da edificação consiste em uma alteração nas condições da edificação existente, com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança.

Assim, as reformas sujeitas ao licenciamento do órgão municipal de controle urbano, são definidas pelo Art. 561. Lei municipal 5593/2007, que diz:

“Art. 561. Considera-se reforma, para os fins desta Lei, toda obra que implique:

I – alteração do uso do imóvel;

II – alteração da estrutura do imóvel;

III – alteração da área edificada por supressão ou acréscimo de compartimentos horizontais ou verticais;

IV – alteração da volumetria do imóvel.

Parágrafo único. Consideram-se também reformas sujeitas ao licenciamento do órgão municipal de controle urbano:

I – a construção de muros de arrimo para contenção de encostas e erosão;

II – alteração da coberta do imóvel.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Os pedidos para a expedição do alvará de reforma são analisados baseados nas mesmas diretrizes aplicáveis à obtenção do alvará de aprovação de projetos e execução de obras (MACEIÓ, 2007).

Desta forma, o alvará de reforma não apenas regulariza a execução de alterações em edificações, como também garante que tais intervenções estejam alinhadas com as políticas urbanísticas e padrões técnicos estipulados na legislação.

3.2.3.2.1 Diferença entre reforma e ampliação

A diferença entre os dois tipos de intervenção está basicamente no acréscimo ou não da área total da edificação. Enquanto a reforma refere-se a alterações, modificações e adequações de edificações existentes sem alteração das características originais da edificação, a ampliação é definida como uma realização de obra em uma edificação, em que haja o aumento (vertical ou horizontal) por acréscimo em sua área total construída. Isto pode ser efetuado ao se adicionar novos cômodos ou espaços a um imóvel existente.

3.2.3.3 Demolições

O Art. 564 da Lei 5593/2007 detalha a licença edilícia para a execução de demolição no município de Maceió.

“Art. 564. Considera-se alvará de demolição a licença edilícia expedida pelo órgão municipal de controle urbano para a demolição

total de uma edificação.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Desta forma, conforme descrito, não é considerada demolição a derrubada parcial de edificações existentes.

Além disso, segundo a lei não é requerido o licenciamento para demolições de construções que apresentem perigo de ruína e risco à vida ou patrimônio de terceiros, quando solicitada oficialmente a sua demolição pela Defesa Civil, as demolições de interesse direto da municipalidade e as demolições de muro, conforme artigos 567 e 568.

3.2.4 Os passeios

A Lei Federal 13.146, de 6 de Julho de 2015, que institui a lei brasileira de inclusão da pessoa com deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência), aponta em seu Art. 3º o conceito de acessibilidade da seguinte forma:

“Art. 3º Para fins de aplicação desta Lei, consideram-se:
I - acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;”

Neste sentido, o Art. 339, do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, declara que:

“Art. 339. Compete ao proprietário ou possuidor do lote ou terreno a construção, reconstrução e conservação dos passeios públicos em toda a extensão da sua testada, em logradouros providos de meio-fio.
§1º. Na construção ou reconstrução dos passeios será adotado modelo de projeto estabelecido pelos órgãos municipais competentes, adequado às condições locais, inclusive quanto aos requisitos de durabilidade e facilidade de manutenção, garantindo segurança e acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida.
§2º. Na construção, reconstrução e conservação dos passeios, serão utilizados materiais resistentes e antiderrapantes, vedada a interrupção do passeio por degraus ou mudanças abruptas de nível.”
(Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Assim, no que se refere ao passeio público, o proprietário é responsável por cumprir as normas de acessibilidade de acordo com a ABNT NBR

9050:2020, devendo ser orientado por profissionais qualificados e habilitados na área.

Para auxiliar o cumprimento das determinações da norma técnica foi preparado pela Prefeitura de Maceió em 2020, o Guia Prático de Construção e Reforma de Calçadas, que tem o intuito de possibilitar uma ferramenta simples para orientar os cidadãos no projeto e execução das calçadas do município.

3.2.5 Execução e conclusão de obra

A legislação também define as licenças pertinentes à regularização de construções e de imóveis no âmbito municipal. Vejamos:

“Art. 550. Considera-se alvará de execução de obra a licença edilícia concedida pelo Poder Público Municipal ao proprietário ou possuidor, expressando a concordância com os termos para a execução do projeto previamente aprovado, em consonância com a legislação urbanística e edilícia do município.

§ 1º. O alvará de execução de obra poderá ser conferido em razão de obras para nova edificação, reforma, ampliação ou demolição.”(Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

“Art. 578. Considera-se carta de habite-se a licença expedida autorizando o uso e ocupação de edificações concluídas, com base em vistoria realizada pelo órgão municipal de controle urbano.

§ 1º. Após a conclusão da obra é obrigatória a solicitação de vistoria junto ao órgão municipal competente para obtenção da carta de habite-se.

§ 2º. É vedada a utilização do imóvel para qualquer fim sem a obtenção da carta de habite-se.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Logo, o alvará de licença é o documento emitido pela municipalidade que autoriza serviços de obra, seja uma construção (obra nova), reforma, ampliação ou demolição, demonstrando que a obra está conforme as normas urbanísticas.

Já a carta de habite-se é o certificado que atesta que a obra foi concluída conforme os projetos aprovados e que está pronto para ser habitado. A carta de habite-se é um documento essencial para a regularização do imóvel,

tendo em vista que é necessária para fins de averbação da edificação junto ao cartório de imóveis.

3.2.6 Infrações e penalidades

O capítulo referente à fiscalização urbanística detalha os procedimentos para identificação de irregularidades, emissão de notificações, autos de infração e medidas corretivas. A aplicação rigorosa dessa fiscalização visa promover um crescimento urbano ordenado e sustentável.

3.2.6.1 Notificação e auto de infração

O instrumento utilizado pela fiscalização de obras na verificação de infrações às normas urbanísticas é a notificação e auto de infração. Este é um documento emitido pela autoridade competente informando ao infrator o cometimento de uma infração às normas urbanísticas e edilícias.

Quanto a notificação e auto de infração o Art. 617 da legislação declara que:

“Art. 617. A Notificação e Auto de Infração expedidos pelo órgão municipal de controle urbano conterão, obrigatoriamente:
I – dia, mês, ano, hora e lugar em que for lavrada;
II – nome do responsável pela obra ou edificação (proprietário, possuidor ou responsável técnico), e documento de identidade, se possível;
III – endereço da obra ou edificação, ou pontos de referência;
IV – identificação da infração cometida, seu fundamento legal e penalidade imposta ao infrator;
V – finalidade da notificação e indicação do prazo para oferecimento de defesa;
VI – assinatura e identificação funcional do agente fiscalizador;
VII – assinatura do infrator ou responsável pela execução da obra ou edificação, ou, em caso de recusa, a certificação do fato pelo agente fiscalizador.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Aos autuados é dado um prazo de 10 dias para apresentação de defesa direcionada à diretoria de fiscalização para análise. Não apresentada defesa no prazo assinalado a diretoria pode solicitar à Procuradoria Geral do município a adoção de medidas judiciais pertinentes à obra irregular, sendo um dos

instrumentos delimitados pela lei até a demolição da obra efetuada em desconformidade.

3.2.6.2 Infrações às normas de parcelamento do solo

3.2.6.2.1 *Infrações*

Dentre as infrações delimitadas pelo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió estão aquelas pertinentes ao parcelamento do solo. Vejamos o que estabelece o Art. 632.

“Art. 632. Consideram-se infrações às normas de parcelamento do solo urbano:

I – dar início ou de qualquer forma executar parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento;

II – dar continuidade à execução de parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;

III – dar início ou prosseguir na execução de parcelamento após expirado o prazo concedido pela legislação civil para seu registro no Registro Imobiliário;

IV – não concluir o parcelamento nos prazos máximos concedidos no licenciamento;

V – não paralisar a execução das obras quando da notificação do órgão de controle urbano;

VI – descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização municipal.”

(Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

3.2.6.2.2 *Penalidades*

Para as infrações no que concerne ao parcelamento dos solos, aplicam-se as seguintes penalidades conforme o Art. 633 da mesma lei.

“Art. 633. Às infrações previstas no artigo anterior serão aplicáveis as seguintes penalidades:

I – imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;

II – embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;

III – multa:

a) de R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso I;

b) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso II;

c) de R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso III;

d) de 20% (vinte por cento) sobre o valor da taxa de expedição do alvará de parcelamento, para a infração prevista no inciso IV;

e) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso V;

f) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado do empreendimento, para a infração prevista no inciso VI.

III – cassação da licença urbanística, quando, decorrido o prazo assinado pelo órgão municipal de controle urbano, o empreendedor não sanar as pendências existentes.

Parágrafo único. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.”

(Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Desta forma, constatada alguma irregularidade e emitida a notificação e auto de infração, o autuado deve paralisar as obras. Outras penalidades a qual este está sujeito são o embargo administrativo, multa e cassação da licença urbanística.

3.2.6.3 Infrações às normas edilícias

3.2.6.3.1 Infrações

As infrações ocorrem quando os serviços de obra não obedecem ao delimitado pela legislação. Quanto às normas edilícias, o Art. 637 da Lei 5593/2007 descreve 9 (nove) possíveis infrações.

“Art. 637. Consideram-se infrações às normas edilícias:

I – dar início à execução de obras ou empreendimentos sem o necessário licenciamento;

II – dar continuidade à execução de obras ou empreendimentos após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;

III – executar obras ou empreendimentos em desconformidade com as especificações ou características do projeto aprovado;

IV – proceder quaisquer intervenções na edificação, sujeitas ao licenciamento, sem o respectivo alvará, ou em desconformidade com a licença expedida;

V – ocupar logradouros públicos com máquinas, equipamentos ou materiais de construção, sem a prévia autorização ou em desacordo com as instruções do órgão municipal de controle urbano;

VI – executar obras sem a adoção das medidas necessárias à segurança da população e dos imóveis lindeiros;

VII – desobedecer às determinações do Poder Público presente nas notificações e/ou embargos expedidos;

VIII – promover ou autorizar a ocupação do imóvel por terceiros, sem a expedição da carta de habite-se;

IX – dar ao imóvel, após a expedição da carta de habite-se, destinação diversa à que foi especificada originariamente no projeto aprovado.”

(Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

As consequências para tais infrações também estão delimitadas pela lei.

3.2.6.3.2 Penalidades

Para as infrações às normas edilícias, aplicam-se às seguintes penalidades conforme a lei 5593/2007:

“Art. 638. Às infrações previstas no artigo anterior, serão aplicáveis as seguintes penalidades:

I – imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;

II – embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;

III – multa:

a) de R\$ 2,00 (dois reais) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso I, nos casos de usos residenciais;

b) de R\$ 3,00 (três reais) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso I, nos casos de usos não residenciais;

c) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área construída, para as infrações previstas nos incisos II, III e IV;

d) de 100% sobre o valor da respectiva taxa de licença para ocupação do solo no local, para a infração prevista no inciso V;

e) de 20% (vinte por cento) sobre o valor da respectiva taxa de licenciamento edílico da obra, para a infração prevista no inciso VI;

f) de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área construída, para a infração prevista no inciso VII;

g) de 100% (cem por cento) sobre o valor da respectiva taxa para expedição da carta de habite-se, para as infrações previstas nos incisos VIII e IX;

IV – demolição, para as construções ou frações da edificação não passíveis de regularização.

Parágrafo único. Aplicar-se-á a penalidade de multa imediatamente à constatação da infração cometida.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007)

Similarmente, aquele flagrado em algumas das irregularidades previstas no Art. 637, sujeita-se a penalidades como imediata paralisação das obras, embargo administrativo, multa e até demolição da edificação que não seja possível de ser regularizada.

Portanto, mesmo após o pagamento das multas previstas nesta seção o responsável não ficará dispensado das providências necessárias para a regularização da edificação. Isto fica claro no Art. 640, que diz:

“Art. 640. Constatada a irregularidade do empreendimento e verificada a resistência do empreendedor em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência dos fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007)

3.2.6.4 Demais infrações

Além das infrações às normas de parcelamento do solo e edificações, outras infrações também são detectadas pela fiscalização de obras de Maceió. Dentre estas, a mais comum verificada é a que se refere a imóveis em estado de abandono.

Assim, quando há negligência e falta de uso por parte dos proprietários, muitos imóveis podem apresentar riscos à segurança e à saúde pública. Neste sentido, a Lei 5593/2007 também regulamenta infração e penalidade para tais casos. Observemos os Art. 10 e 642 desta lei.

“Art. 10. O proprietário ou possuidor do imóvel é responsável integralmente pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal correlatas.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007)

“Art. 642. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007)

Conforme o Art. 642, abandonar um imóvel pode gerar sanções, incluindo a possibilidade de sua arrecadação pelo município.

Outra área comum como alvo da fiscalização de obras municipal é o combate a imóveis em necessidade de manutenção predial. Em Maceió, a Lei Municipal nº 6.145 de 2012 dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados no município. Esta lei

estabelece que edificações e equipamentos devem passar por vistorias técnicas regulares, realizadas por profissionais habilitados, para garantir a sua segurança, estabilidade e funcionalidade.

Desta forma, para este tipo de infração, a fiscalização é efetuada através da união da Lei municipal 5593/2007 e da Lei municipal 6145/2012.

3.2.6.4.1 Penalidades

As infrações às normas de parcelamento e edilícias possuem artigos diretos mencionando suas penalidades. Contudo, para outras infrações verificadas na Lei 5593/2007, a penalidade recai sobre o descrito no Art. 643, que diz:

“Art. 643. Consideram-se, ainda, infrações às demais disposições desta Lei toda conduta comissiva ou omissiva praticada em detrimento das normas e exigências estabelecidas neste Código, as quais serão punidas, quando não previstas nos dispositivos acima, com multa de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do empreendimento.” (Lei Municipal 5.593, 08 de Fevereiro de 2007, Maceió (AL), 2007).

Portanto, infrações como imóveis em estado de abandono, falta de acessibilidade e necessidade de manutenção predial são passíveis de multa a partir do delimitado por este artigo.

4 METODOLOGIA

Este capítulo trata do método utilizado na aquisição e tratamento dos dados necessários para a pesquisa quanto à verificação das irregularidades em obras de construção civil na cidade de Maceió-Alagoas.

4.1 CONTEXTO DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS EM MACEIÓ

Segundo os dados mais recentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2022, Maceió possuía uma área territorial de 509,30km² e uma população residente de 957.916 pessoas, resultando numa densidade demográfica de 1.880,77 hab/km². Também, a cidade é composta por 50 bairros, divididos em 8 regiões administrativas (MACEIÓ, 2005).

Atualmente, após reforma administrativa realizada em 2023, a fiscalização de obras na cidade de Maceió ficou a cargo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB), por meio da Diretoria de Fiscalização e Alvará de Localização e Funcionamento.

Esta diretoria, conta com 19 fiscais de obras, que são servidores públicos efetivos convocados em 2012 após concurso público e que têm como atribuições a verificação da regularidade das construções, reformas, ampliações, e outros serviços relacionados à ocupação de imóveis na cidade.

Além da fiscalização, essa diretoria é responsável pela emissão de licenças que autorizam a execução de obras e pela verificação do cumprimento da legislação urbanística local, especialmente da Lei Municipal 5593/2007, que rege o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió.

4.2 COLETA DE DADOS

Neste sentido, através de contato com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da cidade de Maceió, mais especificamente junto a Diretoria de Fiscalização e Alvará de Localização e Funcionamento da secretaria, adquiriu-se os dados catalogados pela diretoria das notificações e

autos de infrações emitidas pela fiscalização de obras necessários para a análise.

Tais dados se referem ao trabalho realizado pela fiscalização de obras municipal no período dos anos de 2020 a 2024 no que concerne a emissão de notificações e auto de infrações para irregularidades verificadas via Lei municipal 5593/2007 (Código de Urbanismo e Edificações de Maceió), como obras irregulares, imóveis ocupados sem carta de habite-se, edificações em estado de abandono ou em necessidade de manutenção predial, entre outras infrações. Esses dados abrangem as seguintes informações:

- Quantidade de notificações e autos de infração emitidos;
- Classificação das infrações conforme a legislação municipal;
- Localização geográfica das obras notificadas (bairro e região administrativa);
- Tipo de imóvel (residencial, comercial, misto);
- Especificação da obra (construção, ampliação, reforma, reparo, acessibilidade, etc.);
- Estágio da obra (fundação, alvenaria, acabamento, etc.).

4.3 ORGANIZAÇÃO E TRATAMENTO DOS DADOS

Após a obtenção dos dados brutos, foi realizada a tabulação e organização utilizando o software Google Planilhas, a fim de facilitar a análise quantitativa e a segmentação dos dados por diferentes categorias. O processo de organização envolveu as seguintes etapas:

- Separação por ano: O total de notificações e autos de infração foi distribuído em categorias anuais (2020, 2021, 2022, 2023, 2024), permitindo uma análise cronológica.
- Divisão por bairros: As infrações foram agrupadas de acordo com a localização geográfica (bairros e regiões), facilitando a identificação de áreas de maior incidência de irregularidades.

- Classificação por especificação da obra: As infrações foram categorizadas de acordo com a natureza da obra, como "construção", "ampliação", "reforma", "acessibilidade", entre outras.
- Classificação por tipo de imóvel: Os dados foram segmentados entre imóveis residenciais, comerciais e mistos, permitindo a análise do perfil de ocupação das edificações notificadas.
- Estágio da obra: Cada obra notificada foi classificada pelo seu estágio de execução no momento da infração, como fundação, alvenaria ou acabamento, permitindo identificar em que fase da construção ocorrem mais irregularidades.

Durante o tratamento dos dados, foram feitas verificações para assegurar sua consistência e precisão. As informações foram comparadas com outros registros públicos e revisadas em contato com a SEMURB para esclarecer dúvidas e corrigir eventuais inconsistências.

Algumas limitações devem ser mencionadas no uso dos dados fornecidos pela SEMURB. A primeira refere-se à dependência dos registros administrativos, que podem não contemplar todas as irregularidades efetivamente ocorridas. Além disso, a pesquisa está restrita ao período de 2020 a 2024, o que limita a análise de tendências de longo prazo.

4.4 ELABORAÇÃO DE ROTEIRO SIMPLIFICADO PARA SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA

Além disso, tendo em vista que um dos objetivos da fiscalização de obras é a regularização das obras irregulares, esta pesquisa também providencia um roteiro simplificado para o início da regularização edilícia junto a prefeitura de Maceió, através da solicitação de Alvará de Licença, que se encontra incluso no apêndice.

O roteiro foi desenvolvido com base nas diretrizes estabelecidas pela Lei Municipal 5593/2007, que regulamenta o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, bem como nos procedimentos administrativos adotados pela

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB). A elaboração do roteiro seguiu uma análise detalhada dos requisitos legais e dos trâmites necessários para que proprietários e responsáveis técnicos possam adequar suas edificações às normas vigentes, garantindo a emissão de documentos como alvarás de construção, carta de habite-se, entre outros.

Esse roteiro visa facilitar o entendimento e o cumprimento das exigências legais por parte dos cidadãos, promovendo maior eficiência no processo de regularização e colaborando para a redução de infrações futuras.

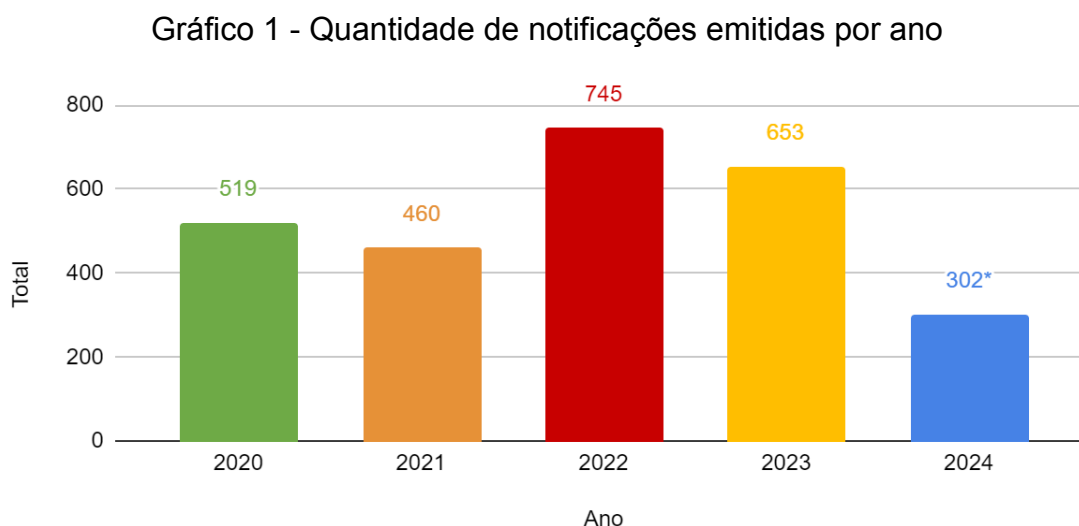
É importante perceber que o roteiro trata da emissão de Alvará de Licença, sendo este o passo inicial da regularização da obra. Desta forma, é necessário após a conclusão dos serviços, a solicitação da Carta de Habite-se, haja vista ser este o documento que autoriza a ocupação e uso da edificação, ao garantir que a obra foi executada conforme o projeto aprovado.

5 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Os resultados da pesquisa e sua tabulação serão apresentados a seguir. Para um melhor entendimento dos dados esclarecemos que as especificações possíveis de serem assinaladas nas notificações e auto de infrações utilizadas pela fiscalização de obras são baseadas na Lei municipal 5593/2007.

5.1 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR ANO

A princípio demonstramos, no Gráfico 1, o total de notificações emitidas para cada ano do período estudado.



*O ano de 2024 contém dados catalogados até o mês de setembro, quando se encerrou a coleta de dados para a pesquisa.

Fonte: Autores

Ao se observar os dados, percebe-se que no período o ano de 2022 foi o ano onde se obteve um maior número de notificações emitidas pela fiscalização de obras, seguido de 2023 e 2020. Vale ressaltar que na etapa de coleta de dados, o ano de 2024 ainda não havia sido finalizado, sendo esta uma razão de ser o ano com menor número de notificações emitidas do período estudado.

A diminuição no número de notificações em 2021 pode ser correlacionada com as restrições impostas pela pandemia, que impactaram os trabalhos presenciais e, possivelmente, limitaram as fiscalizações em canteiros

de obra. Esse fator poderia justificar uma queda nas notificações, refletindo uma redução na capacidade de monitoramento ativo e presencial dos projetos em andamento.

O aumento para 744 notificações em 2022 representa um ponto fora da curva e indica uma recuperação das atividades de fiscalização, com maior rigor ou um crescimento das obras civis que necessitam de mais intervenções de fiscalização. Esse pico pode indicar o retorno à normalidade das operações e até mesmo um aumento nas obras como resposta à retomada econômica pós-pandemia. Esse aumento sugere também um possível ajuste em padrões ou normas que possam ter sido atualizados ou mais rigorosamente aplicados.

A diminuição no número de notificações em 2023 e 2024 pode indicar que as práticas construtivas e de conformidade com as normas podem estar se estabilizando, com uma possível adaptação do setor às exigências regulamentares. Esse declínio também pode ser resultado de uma maior conscientização por parte dos profissionais de engenharia civil em relação às normas e padrões de construção, ou de uma redução nos novos projetos de construção, possivelmente causada por uma retração econômica ou ajustes no mercado imobiliário.

A análise do histórico de notificações revela a importância da fiscalização para a manutenção dos padrões de segurança, qualidade e legalidade na engenharia civil. Para o setor, entender as razões por trás das flutuações no número de notificações é essencial, pois permite avaliar o nível de conformidade e as áreas onde os profissionais devem intensificar a atenção.

A partir desses dados, o trabalho pode discutir a necessidade de continuidade das ações de fiscalização, o aprimoramento da legislação aplicável e o investimento em treinamentos para a conformidade com os dispositivos legais, garantindo a execução de serviços que atendam aos requisitos de segurança e qualidade. Essa análise também oferece insights para políticas públicas e privadas para garantir que as obras sejam erguidas com segurança e de forma legal, minimizando riscos para a sociedade e o meio ambiente.

5.2 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR ESPECIFICAÇÃO

Na sequência, buscando um melhor entendimento dos totais de notificações, observamos, na Tabela 1, o total de notificações emitidas por especificação para cada ano do período. A especificação trata do assunto assinalado na notificação no momento de sua emissão, sendo este um campo existente no formulário da notificação.

Tabela 1 - Quantidade de notificações emitidas por especificação

Quantidade de Notificações Emitidas por Especificação					
Descrição	2020	2021	2022	2023	2024*
Construção	142	119	215	167	61
Reforma	79	85	120	132	40
Ampliação	33	25	108	21	9
Demolição	6	11	14	21	8
Reparos	6	18	20	27	8
Acessibilidade	18	6	5	5	3
Outros	217	94	135	99	115
Carta de Habite-se	18	102	128	181	58
Total	519	460	745	653	302

*O ano de 2024 contém dados catalogados até o mês de setembro, quando se encerrou a coleta de dados para a pesquisa.

Fonte: Autores

A tabela 1 oferece um panorama das atividades de fiscalização e intervenção no setor de engenharia civil, evidenciando as categorias mais frequentemente fiscalizadas ao longo dos últimos anos. Essa análise fornece subsídios para avaliar tendências, desafios e o impacto da regulamentação em diferentes tipos de obras.

Observa-se que "Construção" e "Reforma" representam a maior quantidade de notificações ao longo dos anos, com picos específicos, quando observadas somente as especificações voltadas para serviços de obra. Em 2022, por exemplo, a categoria "Construção" atingiu 215 notificações, enquanto "Reforma" chegou a 120 notificações. Esses dados corroboram com estudos que indicam que obras de construção e reforma possuem altos índices de notificações devido à complexidade das atividades e aos diversos fatores de

risco envolvidos. Segundo Guimarães (2018), o processo de construção civil está diretamente ligado a fatores como a segurança do trabalho e a conformidade com normas técnicas, sendo suscetível a erros e falhas que frequentemente resultam em notificações.

No escopo deste trabalho, uma das falhas então é a ausência da licença edilícia municipal que autorize o início e execução dos serviços de construção ou reforma. Trabalhos como o de Gomide et al. (2020) argumentam que as atividades de fiscalização em obras de construção e reforma são essenciais para garantir a segurança e a qualidade das edificações, reduzindo os riscos de acidentes e problemas estruturais futuros. Assim, considerando que para se obter a licença edilícia, é necessária a contratação de responsável técnico tanto pelo projeto, como pela execução das obras (arquiteto e engenheiro), a atividade fiscalizatória auxilia na melhoria da qualidade do processo construtivo e do produto final da edificação.

Um ponto de destaque na análise é o aumento expressivo das notificações para "Ampliação" em 2022, que registrou 108 notificações, significativamente superior aos demais anos. Em entrevista efetuada na pesquisa, nos foi esclarecido que naquele ano houve uma fiscalização mais específica de conjuntos residenciais construídos pelo governo e entregues à população de baixa renda. Em tais empreendimentos é comum a execução de "puxadinhos" para ampliação de apartamentos, resultando em riscos estruturais, descaracterização arquitetônica e apoderamento de áreas de uso comum e áreas públicas. Conforme Sá (2013), as obras de ampliação e demolição exigem atenção redobrada quanto ao impacto nas estruturas existentes e no entorno, demandando maior fiscalização para assegurar que sejam executadas conforme os padrões estabelecidos. Além disso, o aumento nas notificações de demolição em 2023, que atingiu 21 registros, também reflete a relevância de um controle rigoroso sobre atividades que possam comprometer a segurança pública e o meio ambiente.

A categoria "Acessibilidade" apresenta um número relativamente baixo de notificações, embora ainda seja relevante para a análise. As notificações

diminuíram ao longo dos anos, o que pode refletir uma melhora na conformidade com as normas de acessibilidade ou uma menor quantidade de obras voltadas especificamente a essas adaptações ou ainda um menor número de denúncias relacionadas ao tema. Segundo Souza (2014), a adequação das edificações aos padrões de acessibilidade é uma exigência fundamental para garantir a inclusão de pessoas com mobilidade reduzida, sendo uma responsabilidade social das empresas de engenharia.

Conforme o Art. 339, da Lei municipal 5593/2007, é responsabilidade do proprietário do imóvel a construção, e manutenção do passeio público na extensão da sua testada, em logradouros onde existe meio-fio. Neste sentido, todo projeto aprovado para construção na cidade de Maceió, obrigatoriamente precisa conter soluções de acessibilidade que atendam as normas técnicas.

Essa tendência de diminuição pode indicar uma possível maior adequação dos projetos atuais às normas de acessibilidade, mas também sugere que o tema merece atenção contínua para assegurar que as construções estejam alinhadas às normas, como a NBR 9050, que regulamenta os critérios de acessibilidade em edificações.

A categoria "Outros" possui uma quantidade elevada de notificações, especialmente em 2020 e 2021, com uma diminuição progressiva até 2024. Isso sugere a importância de detalhar e classificar as especificações para identificar áreas de notificação com maior precisão. Nos foi esclarecido que nesta categoria estão incluídas notificações de diferentes temas, como: serviços executados em área pública sem alvará, instalação de fossas sépticas no passeio público, imóveis em estado de abandono, edificações em necessidade de manutenção predial, entre outros. Os dois últimos temas citados são os de maior incidência de notificações nesta categoria.

A categoria "Carta de Habite-se" chama a atenção pelos altos números a partir de 2021, quando foram registradas 102 notificações, passando por 126 notificações em 2022 e chegando a 181 em 2023. Este aumento significativo sugere um foco crescente na busca pela regularização final das obras, a fim de evitar que estas edificações estejam sendo utilizadas antes de sua liberação

para habitação ou uso. Esse tipo de fiscalização tem como objetivo garantir que os imóveis atendam a todos os requisitos de segurança, acessibilidade e conformidade técnica.

Segundo Petri (2023), a concessão da Carta de Habite-se assegura que o imóvel esteja em condições de uso conforme os critérios regulamentares e jurídicos, sendo uma etapa essencial para a segurança, a habitabilidade e questões jurídicas da construção. O aumento nas notificações desse tipo pode indicar um rigor maior dos órgãos fiscalizadores quanto à verificação final das obras, assegurando que cumpram todas as exigências técnicas e legais antes da ocupação.

Oliveira (2021), esclarece que a Carta de Habite-se é um documento de extrema importância, haja vista que é essencial na venda de um imóvel, pois um comprador não conseguirá financiamento sem a existência da Carta de Habite-se. Além disso, sem tal documentação não é realizável o registro e averbação imobiliária no Cartório de Imóveis, não sendo possível assim a transferência oficial de propriedade.

A análise da tabela evidencia áreas prioritárias e recorrentes nas notificações, oferecendo insights para aprimoramentos nas práticas de fiscalização e execução de obras. O aumento em determinadas categorias ao longo dos anos reflete mudanças regulatórias e a necessidade de adequação contínua às normas técnicas e de segurança.

5.3 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR BAIRRO

Em seguida se observou, na Tabela 2, os números de notificações emitidas por bairro da cidade. A análise das notificações emitidas por bairro ao longo dos últimos cinco anos oferece uma visão importante sobre as áreas que apresentam maior necessidade de fiscalização e controle em termos de regulamentação, segurança e conformidade em obras e construções. Esses dados são úteis para direcionar ações de gestão urbana, políticas públicas e estratégias de fiscalização no setor de engenharia civil.

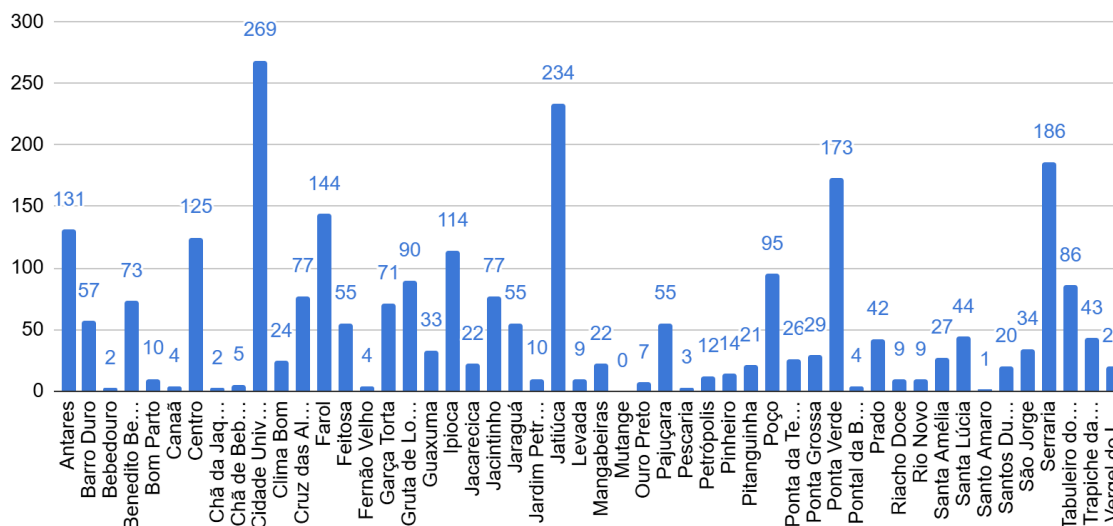
Tabela 2 - Quantidade de notificações emitidas por bairros

Quantidade de Notificações Emitidas por Bairro						
Descrição	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Antares	12	25	46	22	26	131
Barro Duro	5	10	21	12	9	57
Bebedouro	1	0	0	0	1	2
Benedito Bentes	23	12	14	16	8	73
Bom Parto	2	2	1	2	3	10
Canaã	3	0	0	1	0	4
Centro	11	18	41	29	26	125
Chã da Jaqueira	1	0	1	0	0	2
Chã de Bebedouro	3	1	1	0	0	5
Cidade Universitária	79	17	128	28	17	269
Clima Bom	9	7	5	3	0	24
Cruz das Almas	10	7	21	21	18	77
Farol	29	20	34	36	25	144
Feitosa	9	13	13	14	6	55
Fernão Velho	0	0	0	3	1	4
Garça Torta	7	24	19	14	7	71
Gruta de Lourdes	10	23	19	23	15	90
Guaxuma	0	6	19	5	3	33
Ipioca	2	9	23	78	2	114
Jacarecica	2	3	5	10	2	22
Jacintinho	15	13	21	22	6	77
Jaraguá	10	13	20	11	1	55
Jardim Petrópolis	1	4	3	2	0	10
Jatiúca	42	53	57	57	25	234
Levada	4	1	1	1	2	9
Mangabeiras	0	7	4	7	4	22
Mutange	0	0	0	0	0	0
Ouro Preto	3	0	2	2	0	7
Pajuçara	8	10	17	16	4	55
Pescaria	1	0	1	1	0	3
Petrópolis	5	2	2	2	1	12
Pinheiro	0	1	5	3	5	14
Pitanguinha	1	2	6	7	5	21
Poço	22	22	21	21	9	95
Ponta da Terra	6	2	6	9	3	26
Ponta Grossa	11	4	5	7	2	29
Ponta Verde	38	48	34	41	12	173
Pontal da Barra	1	0	2	1	0	4
Prado	12	8	9	7	6	42

Riacho Doce	1	1	1	5	1	9
Rio Novo	7	0	1	1	0	9
Santa Amélia	5	12	2	7	1	27
Santa Lúcia	23	4	6	7	4	44
Santo Amaro	1	0	0	0	0	1
Santos Dumont	7	1	7	4	1	20
São Jorge	6	3	12	6	7	34
Serraria	34	31	50	55	16	186
Tabuleiro dos Martins	23	12	20	18	13	86
Trapiche da Barra	8	4	16	11	4	43
Vergel do Lago	6	5	3	5	1	20
Total	519	460	745	653	302	2679

Fonte: Autores

Gráfico 2 - Notificações emitidas por bairros - total 2020 a 2024



Fonte: Autores

Os bairros Cidade Universitária, Jatiúca, Serraria, Farol e Ponta Verde são os que registraram as maiores quantidades de notificações em diferentes anos. Em 2022, por exemplo, a Cidade Universitária alcançou um pico de 128 notificações, sugerindo um volume elevado de intervenções ou construções e, possivelmente, problemas recorrentes de conformidade. Como citado no item anterior, este número reflete as notificações e autos de infrações relacionadas a ampliações irregulares em conjuntos residenciais, tendo em vista que neste

bairro localizam-se conjuntos habitacionais como o Residencial Maceió I, que ocupa uma área de aproximadamente 500.000m².

Esses bairros podem estar passando por expansões e/ou reformas significativas, o que exige maior rigor nas inspeções e monitoramentos. O aumento de notificações pode indicar também o fortalecimento das ações de fiscalização, pois áreas em desenvolvimento urbano exigem mais intervenções de fiscalização para assegurar a conformidade com padrões de segurança e sustentabilidade.

Os dados revelam que alguns bairros apresentam variações significativas nas notificações ao longo dos anos. A Cidade Universitária, por exemplo, apresentou 79 notificações em 2020, caiu para 17 em 2021 e aumentou expressivamente em 2022, chegando a 128, antes de cair novamente nos anos seguintes. Essa variação pode também estar relacionada à pandemia de COVID-19.

Bairros como Ponta Verde e Farol demonstram um padrão relativamente alto e consistente de notificações, o que pode estar associado ao perfil de construções e reformas frequentes em áreas de desenvolvimento mais acelerado. Isto comprova que áreas de grande densidade urbana tendem a receber mais notificações devido ao alto fluxo de novas obras, reformas e expansão dos empreendimentos.

Alguns bairros, como Mutange, Chã da Jaqueira, Fernão Velho e Santo Amaro, apresentam uma quantidade extremamente baixa de notificações ao longo dos anos, muitas vezes com zero notificações em determinados períodos. A ausência de notificações pode indicar uma menor quantidade de atividades construtivas (como é o caso do Mutange, que foi gradativamente desabitado devido ao desastre ligado à mineração urbana de salgema), menos fiscalização ativa ou a baixa demanda por intervenções devido a características socioeconômicas. Esses dados não demonstram que tais bairros possuem construções totalmente regulares, pelo contrário, evidenciam falhas de fiscalização por fatores diversos, principalmente socioeconômicos. Essa ausência ou baixo número de notificações pode também revelar uma

distribuição desigual da fiscalização. Cerqueira (2020) discute que “algumas áreas urbanas podem ficar desassistidas em termos de fiscalização devido a uma menor prioridade de fiscalização, o que pode acarretar em problemas de segurança pública a médio e longo prazo”.

Bairros como Antares, Benedito Bentes, Serraria e Tabuleiro dos Martins mostram um padrão de notificações elevado, mas relativamente estável ao longo dos anos. Esses bairros estão em fase de crescimento, atraindo novos empreendimentos imobiliários e infraestruturais, o que exige uma fiscalização contínua para garantir a qualidade, segurança e legalidade das construções. Isto está influenciando o número de notificações nessas áreas. Bairros em expansão necessitam de regulamentação adequada e fiscalização constante para garantir que o crescimento urbano ocorra de forma ordenada e segura.

Nos bairros com frequentes notificações, a alta incidência pode refletir dificuldades em atender a padrões técnicos, como acessibilidade e segurança estrutural, tendo em vista que o número das notificações reflete a quantidade de obras executadas sem as licenças pertinentes para os serviços de obra ou ocupação e uso da edificação. Bairros como Jatiúca e Ponta Verde, que apresentam uma grande quantidade de edificações, podem ter um maior número de notificações devido a uma maior capacidade econômica da população destes bairros para a execução de obras. Essas notificações são essenciais para assegurar a adequação das construções às normas vigentes. Assim, a fiscalização ativa é fundamental para garantir que todas as edificações urbanas respeitem os padrões estabelecidos, proporcionando segurança e bem-estar à população.

Observando os totais para todo o período de estudo, se verifica que o bairro da Cidade Universitária foi o que obteve o maior número de notificações, apesar da inconstância no número de notificações a cada ano. Este é seguido dos bairros de Jatiúca, Ponta Verde e Serraria, que possuem uma constância maior no decorrer dos anos, possivelmente pelo poder aquisitivo da população residente e constantes investimentos em empreendimentos nestes bairros.

Esses dados indicam a importância de se implementar uma fiscalização bem distribuída, garantindo que tanto as áreas de grande desenvolvimento quanto os bairros com menor quantidade de obras sejam monitorados. Investimentos em tecnologia e treinamento de equipes de fiscalização podem permitir que as autoridades locais melhorem a eficiência da fiscalização, aumentando a cobertura em áreas menos frequentadas e promovendo a conformidade em todos os setores da cidade.

5.4 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES EMITIDAS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA

Um outro dado importante que se pôde obter através da coleta dos dados foram os números de notificações por regiões administrativas da cidade.

Observar tais dados nos ajuda a perceber as regiões da cidade onde ocorreram um maior índice de fiscalização, demonstrando em quais áreas da cidade há mais atividades relacionadas a obras.

Tabela 3 - Quantidade de notificações emitidas por região administrativa

Quantidade de Notificações por Região Administrativa						
Região Administrativa	2020	2021	2022	2023	2024	Total
1	126	155	159	162	58	660
2	53	40	77	61	41	272
3	48	50	69	74	50	291
4	24	17	8	15	7	71
5	69	70	117	109	44	409
6	35	37	60	38	34	204
7	141	41	166	60	35	443
8	23	50	89	134	33	329
Total	519	460	745	653	302	2679

Fonte: Autores

Se verifica através dos dados que a Região Administrativa 1 é a que possui um maior número de notificações emitidas. Conforme Farias, Sampaio e Santos (2019), esta é uma região consolidada da cidade, que possui boa infraestrutura, com rede de água e esgoto, sistema viário e equipamentos

urbanos, além de possuir grande adensamento populacional e maior valorização econômica. Assim tais fatores corroboram para ser esta a região da cidade com maior índice de obras e por consequência, com maior número de notificações emitidas.

Na sequência as regiões com maior número de notificações foram a 7 e a 5. Enquanto as demais regiões administrativas demonstram uma constância nos números de notificações a cada ano, a região administrativa 7 registrou números consideravelmente maiores em 2020 e 2022 em detrimento dos outros anos. Nesta região é onde fica localizado o bairro da Cidade Universitária, que como explicado no item anterior tem se tornado uma zona de instalação de diversos conjuntos habitacionais nos últimos anos, sendo o bairro que eleva o número de notificações da região.

Já a região administrativa 5 é onde se situa bairros como Serraria, com grande número de obras fiscalizadas e Jacintinho e Feitosa, bairros de grande densidade populacional, contudo composto de classes sociais mais baixas, haja vista que de acordo com Silva (2011) o bairro de Jacintinho abriga população de baixa renda com predominância de construções horizontais, além da maior porção das favelas do complexo do Vale do Reginaldo totalizando doze favelas.

Assim, percebemos que a questão de obras irregulares não é exclusiva de uma área em específico da cidade, bem como que não são somente as regiões com menor poder aquisitivo que sofrem com irregularidades, haja vista que na área mais nobre da cidade foi onde se verificou o maior número de infrações.

5.5 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES POR USO

De forma simples o uso da edificação será residencial ou comercial de acordo com Lei 5593/2007, contudo a depender da quantidade de unidades residenciais ou da área da edificação, o imóvel irá variar de categoria.

A análise das notificações por tipo de uso das edificações (classificadas como UR-1, UR-2, etc.) revela informações valiosas sobre o impacto da ocupação e uso dos imóveis nas práticas de fiscalização e controle. Esses dados são fundamentais para entender o comportamento das notificações de acordo com o tipo de uso, sugerindo áreas de atenção em regulamentação e segurança.

Vale ressaltar que a maioria das notificações e auto de infrações emitidas pela fiscalização de obras municipal refere-se a obras sem a devida licença edilícia ou imóveis ocupados sem a Carta de Habite-se, documento que autoriza seu uso e ocupação. Assim, a tabela a seguir também demonstra os tipos de edificações onde é normal a ausência de licenciamento.

Tabela 4 - Quantidade de notificações emitidas por uso

Descrição	Quantidade de Notificações por Uso				
	2020	2021	2022	2023	2024
UR1	274	165	252	245	97
UR2	12	4	10	16	9
UR3	7	4	6	5	0
UR4	13	9	101	19	9
UR5	26	36	30	37	10
Grupo I	12	14	13	19	10
Grupo II	61	86	119	118	62
Grupo III	39	73	84	79	44
Grupo IV	41	40	84	67	33
Grupo V	1	4	9	2	0
Misto	5	2	17	35	9
Terreno*	28	23	20	11	19
Total	519	460	745	653	302

*Terreno não é um uso exemplificado pela legislação, contudo, quando não há edificação construída no terreno, é assinalada esta nomenclatura na notificação para melhor identificar o imóvel. Isto é comum para notificações referentes a imóveis abandonados.

Fonte: Autores

A categoria UR-1 possui a maior quantidade de notificações em todos os anos. Em 2020, essa categoria registrou 274 notificações, o maior número do período estudado, seguido de valores próximos em 2022 e 2023, 252 e 245 respectivamente. Essa alta frequência de notificações em UR-1 sugere que nos imóveis residenciais unifamiliares é onde é mais comum de serem encontradas

irregularidades, possivelmente devido a frequentes reformas, ampliações ou construções irregulares que exigem ajustes para atender às normas locais.

Imóveis de uso residencial tendem a acumular mais notificações por estarem mais sujeitos a intervenções de manutenção, expansão e modificação que muitas vezes desrespeitam a conformidade normativa e conseqüentemente da legislação. Durante a pesquisa nos foi esclarecido pela fiscalização que é corriqueiro nas vistorias a alegação dos proprietários de desconhecimento da necessidade de licenciamento para execução de obras em suas residências. Esse dado demonstra a importância de campanhas educativas e de orientações para proprietários residenciais, a fim de reduzir infrações e melhorar a conformidade.

A categoria UR-4 registrou um aumento significativo de notificações em 2022, com 101 registros, contra números bem mais baixos nos outros anos. Esse aumento abrupto pode indicar um foco maior na fiscalização de condomínios e prédios residenciais nesse período, ou uma demanda crescente por conformidade em obras multifamiliares, que são complexas e geralmente possuem regulamentações específicas mais rigorosas. Isso é confirmado pelo alto número de notificações e autos de infrações relacionadas a ampliações irregulares em conjuntos residenciais no mesmo ano, como citado no item 5.2.

Essa tendência reflete a necessidade de aprimorar a fiscalização em construções de maior porte e complexidade. Conforme discutido por Michelin (2015), as edificações multifamiliares e de grande porte exigem atenção especial em termos de normas de segurança e regulamentações, devido aos riscos potenciais associados a falhas estruturais ou de manutenção.

Também, no que se refere aos imóveis comerciais, observa-se que Grupo II, Grupo III e Grupo IV possuem notificações significativamente mais altas, principalmente entre 2021 e 2023. Em 2022, o Grupo II chegou a 119 notificações e o Grupo III a 84, sugerindo que edificações comerciais e industriais têm um impacto considerável nas atividades de fiscalização. Essas edificações não residenciais, tendem a ser submetidas a normas mais rigorosas de segurança, acessibilidade e ambiental, o que contribui para um

maior número de notificações. O aumento das notificações nessas categorias pode indicar maiores esforços para garantir que esses estabelecimentos atendam a legislação, haja vista que abrigam um maior fluxo de pessoas.

A análise por uso permite identificar áreas que demandam mais atenção nas atividades de fiscalização, especialmente imóveis de uso residencial e comercial. Imóveis residenciais, representados pelas categorias UR-1 e UR-4, destacam a importância de incentivar boas práticas de construção e manutenção entre proprietários e construtores. Já os grupos comerciais e industriais, com altos números de notificações, evidenciam a necessidade de investimentos contínuos em fiscalização.

Esses dados são valiosos para entender como a fiscalização se distribui conforme o uso da edificação, permitindo que futuras políticas públicas sejam melhor direcionadas para garantir a segurança e a conformidade nas construções.

5.6 QUANTIDADE DE NOTIFICAÇÕES POR ESTÁGIO DA OBRA

A análise das notificações por estágio da obra ao longo dos anos revela padrões importantes sobre os momentos em que ocorrem mais infrações ou descumprimento das normas em construções. Esses dados fornecem insights valiosos para práticas de fiscalização, auxiliando na elaboração de estratégias mais eficazes para coibir a execução de obras irregulares.

Tabela 5 - Quantidade de notificações emitidas por estágio

Descrição	Quantidade de Notificações por Estágio				
	2020	2021	2022	2023	2024
Movimento de Terra	6	2	8	9	4
Fundação	10	14	29	14	5
Estrutura	26	45	67	62	23
Alvenaria	103	101	149	127	57
Acabamento	83	93	133	140	34
Cobertura	3	3	5	13	1
Concluído	288	202	354	288	178
Total	519	460	745	653	302

Fonte: Autores

Observa-se que a maior parte das notificações ocorre no estágio de Concluído, com um número significativamente maior do que nas outras etapas em todos os anos. Em 2022, por exemplo, há um pico de 354 notificações, indicando que diversas infrações ocorreram sem a existência de serviços de obra. De acordo com a fiscalização, as infrações mais comuns detectadas nesse estágio são imóveis em estado de abandono, edificações em necessidade de manutenção predial e propriedades ocupadas ou em uso sem possuir a Carta de Habite-se. Isso indica que mesmo imóveis que não possuem obras em andamento não estão imunes a irregularidades edilícias.

A etapa de Acabamento também apresenta um número elevado de notificações, com destaque para 2022 e 2023, onde registrou 133 e 140 notificações, respectivamente. Essa etapa inclui atividades minuciosas, como revestimentos, pintura, instalações elétricas e hidráulicas, que estão sujeitas a regulamentações específicas. A alta incidência de notificações nesta fase pode estar relacionada a um número de execução de obras que não necessitam das primeiras fases construtivas, como reformas, ampliações e reparos ou ainda ser um reflexo de que a fiscalização não consegue detectar as obras irregulares em suas fases iniciais, tendo em vista o baixo número de fiscais de obras para toda a extensão territorial da cidade.

É de se destacar também a constância de notificações no estágio de alvenaria, alcançando o maior pico em 2022 com 149 notificações e auto de infrações emitidas, expondo que com relação a obras ou imóveis não concluídos, o estágio mais comum de ser detectada a infração é na fase de alvenaria. Isto demonstra uma dificuldade da fiscalização em detectar obras irregulares nos seus estágios iniciais, sendo este um ponto onde o investimento na fiscalização pode trazer melhores resultados, haja vista que quanto mais cedo se detecta a irregularidade, mais simples é de saná-la.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao fim desta pesquisa observamos que o trabalho da fiscalização de obras realizado pela prefeitura de Maceió é essencial para o monitoramento e controle do espaço urbano da cidade, buscando garantir o atendimento das legislações com o objetivo de promover a salubridade, estabilidade e segurança das edificações, resultando num melhor convívio para todos.

Considerando que o trabalho da fiscalização de obras estudada é baseado principalmente no disposto no Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (Lei municipal 5593 de 2007) que deriva do Plano Diretor da cidade, as irregularidades observadas se mostraram mais dirigidas ao descumprimento desta legislação. Contudo, parte do trabalho também observa o cumprimento da Lei Municipal nº 6.145 de 2012 que dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados, bem como das normas de acessibilidade.

O período de estudo foi de 5 (cinco) anos, de 2020 a 2024, sendo que para 2024 os dados coletados foram até o mês de setembro, momento que se encerrou a etapa de coleta de dados da pesquisa, enquanto para os demais anos os dados disponibilizados englobam os 12 meses do ano. Isto é importante de ressaltar, haja vista que os quantitativos observados em 2024 são os menores do período estudado, o que pode ser explicado pelo tempo de 3 (três) meses a menos para os dados coletados.

No que se diz respeito a quantidade de notificações e auto de infrações emitidas, foram nos anos de 2022 e 2023 que se observou o maior número de emissões. Provavelmente, esse é um indício da recuperação dos trabalhos após o período pandêmico promovido pela COVID-19, tanto para a execução de vistorias por parte da fiscalização, como de um maior número de obras em execução, reflexo de um retorno a melhores condições financeiras, sejam elas familiares ou de empresas.

Quanto às especificações das irregularidades observadas, se verificou que quando somados, juntos, os valores relativos a obras sem o devido alvará (construção, reforma, ampliação, demolição e reparos), superam as demais irregularidades para todos os anos. Neste sentido, destacam-se os números referentes a construções (surgimento de novas edificações) sem a devida licença, sendo também comum a realização de reformas e ampliações sem o respectivo alvará. Assim, considerando a quantidade de obras realizadas sem alvará, não é surpreendente as diversas notificações e autos de infrações expedidas para imóveis ocupados e em uso sem a Carta de Habite-se, haja vista que tal documento só pode ser emitido se o proprietário possuir o Alvará de Licença correspondente à obra realizada.

Nesta pesquisa também se observou que um trabalho importante para a cidade realizado pela fiscalização de obras municipal é o combate a imóveis em estado de abandono ou em necessidade de manutenção predial, pois edificações nestas condições apresentam problemas para a segurança pública ao se tornarem abrigo para atividades ilegais, saúde pública por frequentemente serem locais de acúmulo de lixo e detritos, impacto visual ao estarem em ruínas ou mal conservados afetando a paisagem urbana, impacto econômico e social por contribuir para a perda de receitas por inadimplência ou ausência de atividades comerciais, assim como pelo aumento da vulnerabilidade social com pessoas sem moradia ocupando essas propriedades sem condições dignas para habitação.

Já ao se verificar as regiões da cidade de maior fiscalização, reparou-se que a área com maior número de notificações e autos de infrações emitidas fora a região de maior poder econômico da cidade (Região Administrativa 1), que engloba bairros como Ponta Verde, Jatiúca, Pajuçara, totalizando 234 notificações emitidas no bairro da Jatiúca no período estudado, sendo constante o alto número de notificações e auto de infrações nessa região, o que pode ser explicado pela melhor condição financeira da população, pelo número de investimentos em empreendimentos e pela melhor infraestrutura da cidade.

Interessante perceber que a próxima região com maior número de notificações e autos de infrações expedidos foi a Região Administrativa 7, região de menor poder econômico se comparada com a de número 1, mas de expansão da cidade.

Nela, estão bairros como Cidade Universitária, Clima Bom e Tabuleiro dos Martins, destacando-se o bairro da Cidade Universitária com 269 notificações emitidas, sendo este o bairro com maior número de notificações se somados os dados de todo o período estudado. Isto pode ser explicado, em virtude desta área ser alvo de diversos conjuntos habitacionais entregues nos últimos anos e estar em constante expansão. Atualmente, o novo *shopping center* da cidade de Maceió, está sendo construído neste bairro.

Já a área de menor número de notificações é aquela que engloba bairros como Mutange, Bebedouro, Petrópolis, Chã da Jaqueira. Provavelmente isso se dá por serem bairros ocupados por classes sociais mais baixas e/ou atingidos pelo desastre decorrido da extração de minério de salgema, onde precisaram ser desocupados, não sendo permitida sua ocupação no momento.

Concluimos ainda que o uso residencial é aquele que dispõe do maior número de obras efetuadas sem a autorização municipal. Algumas razões podem ser consideradas como motivo para tal, como o desconhecimento das exigências legais, a tentativa de evitar custos extras para a obra ou ainda a burocracia existente.

Todavia, o número de imóveis comerciais nesta situação é similar. Assim, percebe-se que os proprietários não levam em consideração problemas decorrentes desta irregularidade, como: a segurança do imóvel por não seguir os padrões construtivos das normas técnicas e legislação; sua legalidade, ao enfrentar dificuldades legais na venda ou transferência da propriedade devido à ausência de documentação adequada; desvalorização, haja vista que compradores podem hesitar em adquirir propriedades que carecem de licenciamento; acesso a financiamentos e seguros que normalmente exigem a

regularização para conceder empréstimos ou apólices; falta de infraestrutura, por não se ter a garantia que a edificação foi integrada adequadamente aos serviços de infraestrutura urbana.

Por fim, se observou ainda que a maioria das infrações foi detectada quando a obra esteve em fase de alvenaria ou quando o imóvel já se encontrava concluído. Isto acontece possivelmente pelo baixo número de fiscais de obras em exercício quando se compara com o tamanho da capital alagoana, o que resulta em uma maior demora no atendimento de denúncias e outras demandas. Contudo, é importante perceber que a conclusão das obras não exime o proprietário de ser notificado e autuado, sendo requerida a regularidade imobiliária a qualquer tempo.

Diante do exposto, percebemos que é necessária uma fiscalização atuante na cidade de Maceió para a promoção de práticas construtivas legais e seguras, sendo isto determinante para o uso e ocupação do solo de forma legal, benéfico e regular para toda a população.

Além disso, atualmente o Plano Diretor (Lei municipal 5486 de 2005) e o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (Lei municipal 5593 de 2007) tem sido objeto de estudo para fins de atualização, considerando o lapso temporal desde que tais legislações entraram em vigor. Assim, sugerimos como trabalho futuro a atualização desta pesquisa nos moldes da nova legislação a ser promulgada.

REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 16280:2024**. Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos. 4. ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 9050:2020**. Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 4. ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2020. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/NBR9050_20.pdf. Acesso em: 28 nov. 2024.
- BRASIL. Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015. Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 7 jul. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13146.htm. Acesso em: 26 nov. 2024.
- CERQUEIRA, Josemar Dias. **O município na segurança pública**. 1. ed. Belo Horizonte: Ed. Dialética, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/17993>. Acesso em: 26 nov. 2024.
- D'AMARAL, Gabriela de Jesus; VAZ, José Carlos. Capacidades técnico-administrativas na gestão no licenciamento urbano: estudo de caso da Secretaria Municipal de Licenciamento de São Paulo. **Organizações e Sustentabilidade**, [S. l.], v. 8, n. 2, p. 117–132, 2020. DOI: 10.5433/2318-9223.2020v8n2p117. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/ros/article/view/40693>. Acesso em: 22 nov. 2024.
- FARIAS, Brian Falcão; SAMPAIO, Rafael Simões; SANTOS, Juciela Cristina dos. **Geoprocessamento no mapeamento e análise do esvaziamento urbano**: estudos na região administrativa 01 de Maceió, Alagoas. Universidade Federal de Alagoas - UFAL. 2019. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Brian-Falcao/publication/334372738_Geoprocessamento_no_mapeamento_e_analise_do_esvaziamento_urbano_estudos_na_Regiao_Administrativa_01_de_Maceio_Alagoas/links/5d25f33a299bf1547ca924b2/Geoprocessamento-no-mapeamento-e-analise-do-esvaziamento-urbano-estudos-na-Regiao-Administrativa-01-de-Maceio-Alagoas.pdf. Acesso em: 30 nov. 2024.
- GOMIDE, Tito Lívio Ferreira; GULLO, Antônio Marcos; FAGUNDES NETO, Jerônimo Cabral Pereira; FLORA, Stella; FLORA, Stella Marys Della. **Inspeção predial total**. 3. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2020.
- GUIMARÃES, Ana Paula Momose. **Alvarás de construção**: caminhos e descaminhos. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Universidade Presbiteriana

Mackenzie, São Paulo, 2018. Disponível em:
<https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25883>. Acesso em: 16 nov. 2024.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo 2022: Cidades e Estados - Maceió**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em:
<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/al/maceio.html>. Acesso em: 25 nov. 2024.

MACEIÓ. Lei nº 5.486, de 7 de dezembro de 2005. Estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano sustentável. **Diário Oficial do Município de Maceió**, Maceió, AL, 8 dez. 2005. Disponível em:
https://www.sedet.maceio.al.gov.br/servicos/pdf/plano_diretor/00_lei_municipal_5486.pdf. Acesso em: 20 de out. 2024.

MACEIÓ. Lei nº 5.593, de 5 de janeiro de 2007. Dispõe sobre o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió. **Diário Oficial do Município de Maceió**, Maceió, AL, 8 jan. 2007. Disponível em:
https://www.semurb.maceio.al.gov.br/servicos/pdf/codigo_edificacoes/00_lei_municipal_5593.pdf. Acesso em: 20 out. 2024.

MACEIÓ. Lei nº 6.145, de 9 de janeiro de 2012. Dispõe sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados. **Diário Oficial do Município de Maceió**, Maceió, AL, 10 jan. 2012. Disponível em:
<https://leismunicipais.com.br/a/al/m/maceio/lei-ordinaria/2012/615/6145/lei-ordinaria-n-6145-2012-dispoe-sobre-a-manutencao-preventiva-e-periodica-das-edificacoes-e-equipamentos-publicos-ou-privados-no-ambito-do-municipio-de-maceio-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 20 de nov. de 2024.

MACEIÓ, Prefeitura Municipal de. **Guia Prático de Construção e Reforma de Calçadas**. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente, Maceió, AL, 2020. Disponível em:
https://maceio.al.gov.br/uploads/documentos/Guia-Pratico-Calçadas-rev_24mar2020.pdf. Acesso em: 25 nov. 2024.

MACEIÓ, Prefeitura Municipal de. **Checklist Edifício SEMURB**. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, Maceió, AL, 2023. Disponível em:
<https://maceio.al.gov.br/uploads/documentos/CHECKLIST-EDILICIO-SEMURB.pdf>. Acesso em: 26 nov. 2024.

MICHELIN, Luís Alberto Calegari. **Manual de operação, uso e manutenção das edificações residenciais multifamiliares**: coleta e avaliação de exemplares de empresas de Caxias do Sul - RS. Dissertação (Mestrado Profissional em Engenharia) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005. Disponível em:
<https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/10125/000517860.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 25 out. 2024.

NASCIMENTO, Frederika Araújo do. **Estudo da capacidade de adensamento urbano no litoral norte de Maceió, nos bairros de Jacarecica e Guaxuma.** Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2007. Disponível em: https://www.repositorio.ufal.br/bitstream/riufal/1109/1/DISSERTACAO_FrederikaAraujodoNascimento.pdf. Acesso em: 10 nov. 2024.

OLIVEIRA, Cristiano José Martins. Habite-se: um dos principais documentos de regularidade imobiliária de imóveis edificados. **Revista Direito em Foco**, Amparo, v. 13, p. 28-31, 2021. Disponível em: <https://portal.unisepe.com.br/unifia/wp-content/uploads/sites/10001/2021/05/HABITE-SE-UM-DOS-PRINCIPAIS-DOCUMENTOS-DE-REGULARIDADE-IMOBILIARIA-DE-IMOVEIS-EDIFICADOS-p%3%A1g.-28-%3%A0-31.pdf>. Acesso em: 15 nov. 2024.

PETRI, Anthony da Silva. **Análise jurídica e procedimentos técnicos de engenharia civil em regularização de imóveis.** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ufsm.br/handle/1/30269>. Acesso em: 21 nov. 2024.

PINTO, Victor Carvalho. **Do estatuto da cidade ao código de urbanismo.** 2023. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/outras-publicacoes/agenda-legislativa/capitulo-7-do-estatuto-da-cidade-ao-codigo-de-urbanismo/view>. Acesso em: 23 nov. 2024.

SÁ, João Carlos Dias Figueiredo de. **Normalização dos trabalhos de demolição:** proposta de elaboração de um modelo de plano de demolição. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, Lisboa, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ipl.pt/handle/10400.21/3752>. Acesso em: 25 nov. 2024.

SILVA, Jordânya Dannyelly do Nascimento. **Urbanização e Saúde em Maceió, AL:** o caso dos bairros Vergel do Lago, Jacintinho e Benedito Bentes. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) - Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2011. Disponível em: <https://www.repositorio.ufal.br/jspui/handle/riufal/731>. Acesso em: 30 nov. 2024.

SOUZA, Cleverson Lopes de. **Perícias em edificações com foco em acessibilidade e desenho universal.** Monografia (Especialização em Construção Civil) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/BUBD-9WWGUB/1/cecc_monografia_clsousa_2014_r02.pdf. Acesso em: 25 nov. 2024.

APÊNDICE A - PROCEDIMENTO PARA SOLICITAÇÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA

Procedimento Para Solicitação de Alvará de Licença na SEMURB - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

1. Acesse o site oficial da SEMURB;

2. Baixe o formulário de requerimento:

- No site, você encontrará o formulário padrão de requerimento para diversos tipos de solicitação, inclusive alvarás. Baixe e preencha o formulário com as informações necessárias.
- Também é possível encontrar um *checklist* com as documentações exigidas para diversas solicitações.

3. Prepare a documentação exigida:

- Confira o *checklist* de documentações exigidas pela Prefeitura de Maceió, que geralmente inclui:
 - Requerimento de solicitação do alvará, assinado pelo proprietário ou representante.
 - 1 (um) Jogo de projeto arquitetônico detalhado, assinado pelos responsáveis técnicos e pelo proprietário.
 - Documento comprobatório da propriedade do terreno (Certidão de Ônus Reais atualizada).
 - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável.
 - Certidão negativa de débito imobiliária, do proprietário e dos responsáveis técnicos.

4. Entregue a documentação:

- Acesse o site oficial da SEMURB e agende um horário para entrega da documentação;

- Aberto o processo será gerado o documento de arrecadação municipal (DAM) para o pagamento das taxas de análise do processo;
- Pague o DAM para o processo ser analisado.

5. Aguarde a análise:

- A SEMURB fará a análise dos documentos e informações apresentadas;
- Na necessidade de ajustes de projeto ou solicitação de outros documentos para a correta análise, você receberá contato por telefone ou por e-mail a partir dos dados descritos na folha de requerimento;
- Estando tudo correto, você receberá um boleto para pagamento final da taxa de emissão do alvará solicitado.

6. Pagamento da taxa:

- Pague a taxa de expedição para que o documento seja gerado;
- Após o pagamento, aguarde o contato para receber o documento final.

7. Acompanhe o processo:

- Você pode acompanhar o andamento do processo pelo site: <https://www3.siimm.maceio.al.gov.br/consultaprocesso/pages/localizarprocesso.faces>.

A seguir as documentações exigidas conforme o *checklist* providenciado pela SEMURB, para o caso de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Obras para Construção ou regularização de obra de construção concluída sem alvará.

É importante entender que o Alvará de Construção será necessário quando na certidão de ônus não constar nenhuma edificação averbada, mesmo que ela já seja existente. Para a regularização total da edificação é necessário solicitar a Carta de Habite-se após a obtenção do Alvará de Licença para construção e conclusão das obras, haja vista que o alvará não autoriza sua utilização e uso.

Documentações requeridas para solicitação de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Obras (Construção/Regularização)

1. Requerimento preenchido com a referida solicitação;
2. Certidão de Ônus Reais atualizada;
3. Certidão Negativa de Débitos Imobiliária e Ficha Cadastral do imóvel;
4. Documento com foto do proprietário;
5. Contrato social + cartão do CNPJ (Pessoa Jurídica);
6. Procuração (Se houver) + Documento com foto;
7. Licença ambiental (caso não seja residencial);
8. Alvará do Corpo de Bombeiros (caso não seja residencial);
9. Viabilidade Técnica da Equatorial e da BRK (caso não seja residencial);
10. ART (CREA)/RRT (CAU) do responsável técnico pelo projeto, execução e levantamento planialtimétrico;
11. CND de ISSQN ou Nota Fiscal Eletrônica dos responsáveis técnicos;
- 12.1 (um) jogo do projeto arquitetônico completo + CD com projeto (DWG ou PDF);
 - a. Caso seja Prédio Multifamiliar incluir Quadro de Área;
- 13.2 (duas) plantas do levantamento topográfico planialtimétrico + CD com levantamento;
- 14.1 (uma) pasta com elástico;

Em caso de ser Condomínio:
15. Acrescenta-se a ata de convenção, ata de posse do síndico, ata de reunião dos condôminos, CND do imóvel do síndico.