ANÁLISE COMPARATIVA DO CÓDIGO DE OBRAS AO GUIA DE BOAS PRÁTICAS FEDERAL

Helena Leite Pasinato, Carolina Stolf Silveira,
Claudione Fernandes de Medeiros, Amanda Schüler Bertoni

INTRODUÇÃO

O Plano Diretor constitui um instrumento de planejamento que reúne diretrizes técnicas e políticas voltadas ao desenvolvimento do território e orienta ações públicas e privadas que afetam a coletividade (Blanc, 2012). Ele é constituído por um conjunto de normas e diretrizes que orientam a organização e transformação do espaço urbano. Dentre as quais, o Código de Obras é o responsável por estabelecer condições para o projeto, licenciamento, execução, utilização e fiscalização das edificações, relacionadas à segurança, à salubridade, ao conforto e à acessibilidade. Diante das transformações técnicas, normativas e administrativas da construção e da gestão urbana, a atualização desses códigos torna-se necessária.

Nesse contexto, o Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços elaborou o Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações, com recomendações relacionadas à clareza normativa, redução de sobreposições, definição de responsabilidades, proporcionalidade do licenciamento e atenção ao interesse coletivo. Assim, este trabalho objetiva verificar a adequação do Código de Obras de Laguna, instituído pela Lei Complementar nº 269/2013, às boas práticas indicadas pelo Guia e identificar diretrizes para ampliar sua compatibilidade com as recomendações nacionais, utilizando os Códigos de Obras de Criciúma e Florianópolis como referências comparativas.

DESENVOLVIMENTO

A pesquisa foi desenvolvida por meio de análise documental e estudos de caso. Inicialmente, foram sistematizadas as alterações legislativas realizadas no Código de Obras de Laguna entre os anos de 2013 a 2025, identificando suas repercussões sobre a regulamentação e os parâmetros arquitetônicos. A análise do Guia permitiu estabelecer oito critérios de comparação: clareza e segurança jurídica; articulação normativa; definição de responsabilidades; interesse coletivo e interface público-privada; habitabilidade, acessibilidade, sustentabilidade e desempenho; simplificação e proporcionalidade do licenciamento; integração e modernização dos procedimentos; e execução, fiscalização e proteção do entorno.

Os critérios foram aplicados ao Código de Laguna, Criciúma e Florianópolis, para identificar convergências, atendimentos parciais e aspectos insuficientemente contemplados. A análise comparativa entre os três permitiu reconhecer avanços, permanências e possibilidades de maior compatibilidade com as boas práticas nacionais.[1]

RESULTADOS

A aplicação dos oito critérios evidenciou diferentes níveis de aproximação do Código de Laguna às recomendações do Guia. Destacaram-se como convergências a definição das responsabilidades dos agentes e os mecanismos de execução, fiscalização e proteção do entorno. As principais limitações foram identificadas na articulação com normas técnicas, na permanência de prescrições arquitetônicas, na proporcionalidade do licenciamento e na

[1] A correção ortográfica do texto foi realizada com auxílio de IA, por meio ChatGPT.

modernização dos mecanismos de controle. A comparação com Criciúma e Florianópolis permitiu identificar abordagens distintas para esses aspectos (Tabela 1).

No campo arquitetônico, um dos principais contrastes está na relação entre prescrição normativa, responsabilidade técnica e autonomia projetual. Laguna atribui responsabilidades aos profissionais habilitados, mas mantém parâmetros previamente estabelecidos para diferentes características internas das edificações. Criciúma busca evitar a duplicação de exigências previstas em normas técnicas ou outras legislações, mas conserva prescrições dimensionais para determinados compartimentos. Florianópolis atribui ao responsável técnico maior participação no dimensionamento de ventilação, iluminação, circulação, acessibilidade e compartimentos, em conformidade com as normas técnicas. A comparação indica, portanto, diferentes graus de autonomia projetual associados à responsabilidade profissional. Essa distinção sugere uma mudança no foco da regulamentação, reduzindo o controle detalhado de soluções internas e ampliando a responsabilidade técnica, que deve atender o interesse coletivo.

Também foram identificadas diferenças na proporcionalidade do licenciamento. Criciúma estabelece quatro modalidades: dispensa, autodeclaratório, simplificado e convencional, definidas conforme fatores como localização, porte, uso e impactos da intervenção. Florianópolis prevê dispensas e licenciamento declaratório para determinadas situações, atribuindo a conformidade do projeto ao responsável técnico e mantendo mecanismos posteriores de auditoria. Esses casos demonstram que a simplificação pode ocorrer por meio de formas de licenciamento adequadas às características e aos impactos das intervenções, associadas à responsabilização profissional e à fiscalização posterior.

Em Laguna, foram identificadas simplificações pontuais, indicando possibilidades de tornar o controle municipal mais proporcional à complexidade das intervenções. A análise das 21 alterações legislativas de Laguna complementa esses resultados. Entre as modificações com repercussão arquitetônica estão a redução de testadas mínimas, aumento de unidades em residências em série e a redução da área mínima de terreno de uso exclusivo. As mudanças demonstram flexibilização de parâmetros dimensionais e ampliação das possibilidades de ocupação nas tipologias afetadas, sem permitir, isoladamente, atribuir ganhos ou perdas de qualidade arquitetônica. A comparação evidencia, contudo, que a alteração de valores dimensionais não representa, por si só, uma transformação da lógica normativa, pois permanece o controle prescritivo de diferentes aspectos do projeto (Tabela 2).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise demonstrou que o Código de Obras de Laguna apresenta convergências com as boas práticas nacionais, embora possa ser aprimorado, principalmente quanto às prescrições arquitetônicas, à articulação com normas técnicas e proporcionalidade do licenciamento. Os casos de Criciúma e Florianópolis indicam possibilidades de maior integração com normas técnicas, ampliação da autonomia associada à responsabilidade profissional e adoção de formas de licenciamento adequadas às características e aos impactos das intervenções, preservando a fiscalização e o controle dos aspectos de interesse coletivo. Embora as alterações realizadas em Laguna demonstrem a atualização da legislação, predominam modificações pontuais de parâmetros e procedimentos. Assim, uma maior compatibilidade com as boas práticas nacionais depende não apenas da flexibilização de exigências específicas, mas de uma revisão mais ampla da lógica de regulamentação, com maior articulação normativa e equilíbrio entre autonomia projetual, responsabilidade técnica e controle dos impactos das edificações sobre a coletividade.

Palavras-chave: legislação urbanística; código de obras; boas práticas; licenciamento; planejamento urbano.

ANEXOS

Tabela 1. *Síntese comparativa dos Códigos de Obras segundo o Guia de Boas Práticas.*

Critério	Laguna	Criciúma	Florianópolis
1. Clareza e segurança jurídica	Estrutura detalhada, com atualizações pontuais.	Princípios explícitos e revisão periódica.	Organização normativa e repositório de normas complementares.
2. Articulação normativa	Normas técnicas coexistem com prescrições municipais.	Busca evitar duplicação de exigências já regulamentadas.	Prioriza normas técnicas e responsabilidade profissional.
3. Responsabilidade técnica	Responsabilidade profissional associada a maior prescrição municipal.	Responsabilidades dos agentes claramente delimitadas.	Maior autonomia associada à responsabilidade profissional.
4. Interesse coletivo	Protege entorno e espaço público, mantendo controle de aspectos internos.	Considera impactos urbanos, ambientais e sobre o espaço público.	Prioriza segurança, vizinhança e proteção dos logradouros.
5. Habitabilidade e desempenho	Predomínio de parâmetros prescritivos.	Normas técnicas coexistem com prescrições dimensionais.	Dimensionamento atribuído ao profissional conforme normas técnicas.
6. Licenciamento proporcional	Simplificações pontuais.	Quatro modalidades conforme características e impactos.	Dispensas e licenciamento declaratório para situações específicas.
7. Modernização dos procedimentos	Modernização presente de forma pontual.	Digitalização, autosserviço e auditoria por amostragem.	Licenciamento declaratório com auditoria posterior.
8. Execução e fiscalização	Fiscalização e proteção do entorno estruturadas.	Fiscalização e responsabilização pela execução.	Fiscalização, auditoria e medidas diante de irregularidades.

Fonte: das autoras (2026).

Tabela 2. *Síntese das principais alterações do Código de Obras de Laguna.*

Aspecto analisado	Situação anterior	Alteração identificada	Repercussão
Residências geminadas	Testada mínima de 5,00 m	Redução para 4,00 m	Flexibilização da testada mínima
Residências em série	Limite de 10 unidades	Ampliação para 15 unidades	Maior número de unidades permitido
Área de uso exclusivo	Dimensão mínima de 5 × 25 m	Redução para 4 × 10 m	Flexibilização das dimensões mínimas
Sacadas	Afastamento mínimo de 2,00 m	Redução para 1,50 m	Flexibilização do afastamento
Afastamentos	Exigências específicas na redação original	Parâmetros modificados por alterações posteriores	Flexibilização de exigências de implantação
Acessos	Critérios vinculados à disposição das edificações	Critérios de dimensionamento modificados	Alteração das condições de acesso

Fonte: das autoras (2026).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BLANC, Priscila Ferreira. **Plano Diretor urbano & função social da propriedade.** 1. ed., 9. reimp. Curitiba: Juruá, 2012.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços. **Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações**. 2. ed. Brasília, DF: Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços, [s.d.].

CRICIÚMA. Lei nº 8.923, de 19 de dezembro de 2025. **Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Criciúma, revoga a Lei nº 7.609, de 12 de dezembro de 2019, suas alterações, e demais disposições em contrário.** Criciúma, SC, 2025.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 786, de 24 de março de 2026. **Institui o Código de Obras e Edificações de Florianópolis e dá outras providências**. Florianópolis, SC, 2026.

LAGUNA. Lei Complementar nº 269, de 12 de dezembro de 2013**. Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Laguna, regulamentando as normas edilícias no Município, revoga as disposições em contrário quanto às matérias relativas às edificações e dá outras providências**. Laguna, SC, 2013.