



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA**

Referência Interna nº 378/2022

- *“Ouvi muito sobre sua sabedoria, e te ofereço metade das  
minhas riquezas se quiser acompanhar-me.”*  
*Disse Alexandre, o grande.*

- *“De você não desejo nada, quero apenas que saia da frente do  
meu sol pois estás me fazendo sombra.”*  
*Respondeu Diógenes.*

Referência: PLC/01911/2022

Autor: Prefeito Municipal

Ementa: Altera a Lei Complementar nº 482, de 2014 (Plano Diretor de Florianópolis) e consolida seu processo de revisão.

Procedência: Executivo

**VOTO DE VISTA**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

SUMÁRIO

<b>1 RELATÓRIO</b>	<b>4</b>
1.1 HISTÓRICO DO PRESENTE PROJETO	4
1.2 LINHA DO TEMPO	8
<b>2 VOTO</b>	<b>14</b>
2.1 CONSTITUCIONALIDADE FORMAL	14
2.2 CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL	16
2.3 OBSERVÂNCIA DO RITO	16
2.3.1 Termo de Acordo entre PMF, MPSC e DPSC	17
2.3.2 Regras de Votação	20
2.4 LEGALIDADE	21
2.5 ANÁLISE DOS PONTOS LEVANTADOS PELA ASSESSORIA DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E URBANISMO	25
2.5.1 Art. 19 altera o Art. 32	25
2.5.2 Art. 22 altera o Art. 42, I	25
2.5.3 Art. 23 altera o Art. 43, § 1º, IV	27
2.5.4 Revogação do art. 44	28
2.5.5 Art. 24 inclui o Art. 44-A	29
2.5.6 Art. 25 altera Art. 45	29
2.5.7 Art. 26 altera o Art. 46	31
2.5.8 Art. 29 altera o Art. 51	33
2.5.9 Art. 34, §4º altera o Art. 58	33
2.5.10 Art. 40 inclui o Art. 63-A	34
2.5.11 Art. 42 inclui o Art. 65-A	35
2.5.12 Art 43 altera o Art. 66	36
2.5.13 Art. 47 inclui o art. 70-A	36
2.5.14 Art.48 altera o Art.71	36
2.5.15 Art. 49 altera o Art. 72	37
2.5.16 Art. 53 altera o Art. 74	37
2.5.17 Art. 54 altera o Art. 75	38
2.5.18 Art. 69 altera o Art. 90	40
2.5.19 Revogação do Art. 99	41
2.5.20 Revogação do Art.106	41
2.5.21 Art. 79 altera o Art. 108	42
2.5.22 Art. 81 altera o Art. 113	43
2.5.23 Art. 92 inclui o parágrafo único do Art. 136	43



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

2.5.24 Art. 95 inclui o Art. 142-A	43
2.5.25 Art. 96 altera o Art. 143	44
2.5.26 Art. 99 altera o Art. 149	44
2.5.27 Art. 108 altera o Art. 164	44
2.5.28 Art. 120 altera o Art. 192	44
2.5.29 Art. 125 altera o Art. 198	45
2.5.30 Art. 129 altera o Art. 205	45
2.5.31 Art. 153 revoga § único do Art. 251	45
2.5.32 Art. 162 inclui o Art. 260-A	45
2.5.33 Art. 164 altera o Art. 277	45
2.5.34 Art. 169 inclui Art. 285-A	46
2.5.35 Art. 174 altera o Art. 291	46
2.5.36 Art. 178 inclui o art. 295-A, 295-B e 295-C	46
2.5.37 Art. 179 inclui o Art. 295-D	47
2.5.38 Art. 180 inclui o Art. 295-E; Art. 295-F e Art. 295-G	47
2.5.39 Art. 181 que inclui os Arts. 295-H e 295-I	47
2.5.40 Art. 182 inclui os Arts. 295-J e 295-K	47
2.5.41 Art. 183 inclui os Arts. 295-L, 295-M e 295-N	48
2.5.42 Art. 184 inclui os Arts. 295-O, 295-P, 295-Q e 295-R	48
2.5.43 Art. 185 inclui o Art. 295-S	49
2.5.44 Art. 186 inclui o Art. 295-T	49
2.5.45 Art. 189 altera o Art. 306	49
2.5.46 Art. 190 altera o Art. 307	49
2.5.47 Art. 197 altera o Art. 321	50
2.5.48 Art. 199 altera o art. 325	50
2.5.49 - Novos Distritos e Áreas de Desenvolvimento Incentivado	50
2.6 OUTROS PONTOS DA PROPOSTA QUE DEMANDAM ATENÇÃO	50
<b>3 CONCLUSÃO</b>	<b>50</b>
<b>4 EMENDAS</b>	<b>51</b>
4.1 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 6º	51
4.2 EMENDA ADITIVA ENTRE OS ARTS. 6º E 7º	51
4.3 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 24	51
4.4 EMENDA ADITIVA DO ART. X ENTRE OS ARTS. 85 E 86	52
4.5 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 45	53
4.6 EMENDA ADITIVA DO ART. X, ENTRE OS ARTS. 74 E 75	54
4.7 EMENDA ADITIVA ENTRE ARTS. 74 E 75 (INCLUI ART. 98-A)	54



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

4.8 EMENDA ADITIVA ENTRE ARTS. 74 E 75 (INCLUI PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 100)	54
4.9 EMENDA SUPRESSIVA AO ART. 75; ADITIVA AO ART. 216	55
4.10 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 76	55
4.11 EMENDA ADITIVA AO ART. 216 (Art. 144)	56
4.12 EMENDA ADITIVA AO ART. 216 (Art. 145)	56
4.13 EMENDA ADITIVA DO ART. X ENTRE OS ARTS. 98 E 99	57
4.14 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 99	57
4.15 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 101	58
4.16 EMENDA ADITIVA AO ART. 216	58
4.17 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 134	58
4.18 EMENDA SUPRESSIVA AO ART. 108	59
4.19 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 151	59
4.20 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 159	60
4.21 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 160	61
4.22 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 260-C	62
4.23 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 26	62
4.24 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 95	64
4.25 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 172	66
4.26 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 38	67
4.27 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 43	67
4.28 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 42	68
4.29 EMENDA ADITIVA ANEXO G01	68
4.30 EMENDA MODIFICATIVA ART. 83	69





**ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

## **1 RELATÓRIO**

### **1.1 HISTÓRICO DO PRESENTE PROJETO**

Trata-se de Projeto de Lei Complementar nº 1.911, de 2022, que altera a Lei Complementar nº 482, de 2014 (Plano Diretor de Florianópolis) e consolida seu processo de revisão.

A matéria está instruída com uma série de documentos, a saber:

- Mensagem nº 30/2022, de encaminhamento do Projeto de Lei Complementar
- Exposição de Motivos
- Lista de Apêndices
- Texto do Projeto de Lei Complementar
- Anexos
  - [D05] Organização das Unidades Territoriais do Município de Florianópolis
  - [E01] Estacionamento - Acessos, Padrões e Dimensionamentos
  - [E02] Polos Geradores de Tráfego
  - [F01] Tabela de Limites de Ocupação
  - [F02] Tabela de Adequação de Usos
  - [G01] Glossário
  - [H02] Delimitação das Áreas de Desenvolvimento Incentivado
- Pareceres dos Órgãos de Planejamento
  - IPUF
  - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
  - Secretaria Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano
  - Secretaria Municipal de Meio Ambiente
- Estudo Global dos Distritos e Impactos na infraestrutura urbana e comunitária
- Tabela com justificativas e origem da alteração
- Apêndices



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

- A - Justificativa e Normas Preliminares Referentes ao Processo de Revisão
  - A01 - Justificativa da Revisão
  - A02 - Acordo com o Ministério Público
  - A02 - Decreto de metodologia do processo de revisão
  - A04 - Decreto que nomeia a Comissão Multidisciplinar de Revisão do Plano Direto
- B - Conselho da Cidade
  - B01 - Relatório Eleições Conselho da Cidade
  - B02 - Resolução e Edital de Eleição do Conselho da Cidade
  - B03 - Portarias de Nomeação da Comissão Eleitoral
  - B04 - Atas e Súmulas da Comissão Eleitoral
  - B05 - Atas do Conselho da Cidade sobre Processo Eleitoral
  - B06 - Publicação dos resultados preliminares e finais homologados
  - B07 - Decreto de Nomeação dos Conselheiros
- C - Diagnóstico e Justificativa da Revisão
  - C01 - Diagnóstico Síntese
    - C01.1 - Caderno diagnóstico do Distrito Ribeirão da Ilha
    - C01.2 - Caderno diagnóstico do Distrito Canasvieiras
    - C01.3 - Caderno diagnóstico do Distrito São João do Rio Vermelho
    - C01.4 - Caderno diagnóstico do Distrito Cachoeira do Bom Jesus
    - C01.5 - Caderno diagnóstico do Distrito Santo Antônio de Lisboa
    - C01.6 - Caderno diagnóstico do Distrito Lagoa da Conceição
    - C01.7 - Caderno diagnóstico do Distrito Barra da Lagoa



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

- C01.8 - Caderno diagnóstico do Distrito Pântano do Sul
- C01.9 - Caderno diagnóstico do Distrito Sede Insular
- C01.10 - Caderno diagnóstico do Distrito Ingleses do Rio Vermelho
- C01.11 - Caderno diagnóstico do Distrito Sede Continental
- C01.12 - Caderno diagnóstico do Distrito Ratoles
- C01.13 - Caderno diagnóstico do Campeche
- C02 - Proposta - Diretrizes da Revisão
  - C02.1 - Proposta - Diretrizes da Revisão para os distritos
  - C02.2 - Síntese Proposta - Diretrizes da Revisão
- C03 - Relação de vídeos explicativos
- D - Relatório de Comunicação
- E - Audiências Públicas 2022
  - E01 - Documentos das Audiências (01/02)
  - E02 - Relatório de contribuições das audiências
- F - Consulta Pública 2022
- G - Abertura do Ciclo de Debates no âmbito do Conselho da Cidade
- H - Metodologia de Consolidação da Proposta
- I - Processo de Aprovação do Anteprojeto de Lei no Conselho da Cidade
  - I01 - Relatório Sintético sobre a tramitação no Conselho da Cidade
  - I02 - Resultado das Votações no Conselho da Cidade
  - I03 - Relatório e planilha de votos do relator

Já em tramitação na Casa, a matéria foi remetida à Consultoria Técnica e Parlamentar, que certificou inexistirem outros projetos acerca do mesmo tema em trâmite. Na oportunidade, também juntou cópia da Lei Complementar nº 482, de 2014, em alteração.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

Em seguida, a Assessoria de Engenharia, Urbanismo e Arquitetura manifestou-se favorável à matéria, levantando inúmeros pontos de atenção a serem considerados na análise pela Câmara.

Adiante, manifestou-se a Procuradoria pela admissibilidade, reiterando os pontos levantados pela Assessoria de Engenharia, Urbanismo e Arquitetura.

Já nesta Comissão de Constituição e Justiça, a matéria sofreu diligências à Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM), Instituto do Meio Ambiente (IMA), Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais (IBAMA) e Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio).

O ICMBio pontuou a necessidade de que a proposta de Revisão do Plano Diretor de Florianópolis "não venha a promover qualquer perspectiva de ampliação da ocupação em detrimento dos habitats naturais existentes em toda a Ilha de Santa Catarina", reafirmando a competência do IPUF e da FLORAM para as análises de caráter mais específico da proteção à poluição e "degradação ambiental causada pelos efluentes que possam a vir de um aumento das áreas e taxas de ocupação [...] que pode estar contida no Projeto". Finalmente, asseverou que as premissas técnicas e legais de controle da qualidade ambiental devem ser "componente basilar" da proposta.

Após apresentar as considerações já citadas, o ICMBIO juntou novo ofício informando, desta vez, que houve um equívoco no mapeamento de áreas de preservação permanente (APP) e sinalizou algumas inadequações consideráveis e a necessidade de retificação do Ofício anterior. Por fim, comunicou que entregará parecer específico para as áreas de entorno da ESEC Carijós e RESEX Pirajubaé, previsto para março de 2023.

A FLORAM, no que lhe concerne, apresentou parecer favorável à continuidade do processo legislativo atinente ao PLC n. 1.911/22, que "Altera a Lei Complementar n. 482, de 2014 (Plano Diretor de Florianópolis) e consolida seu processo de revisão". De acordo



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

com sua análise, o projeto se encontra em harmonia para com a legislação ambiental e ostenta os pressupostos de constitucionalidade e legalidade.

De volta a esta Comissão, a matéria recebeu parecer pela aprovação. Após, solicitei vista.

É o relatório.

## 1.2 LINHA DO TEMPO

A Lei Complementar n.º 482, de 17 de janeiro de 2014, instituiu o atual Plano Diretor de Florianópolis, em substituição dos instrumentos 1997 e 1985, já muito defasados e incompatíveis com um cenário de forte expansão urbana e valorização imobiliária, além do efervescente conflito ambiental não só na Ilha de Santa Catarina, mas também porção continental do município.

Com o novo instrumento, a cidade adotou diretrizes claras para a construção do futuro da cidade, sinteticamente materializadas nos seguintes pontos:

- Cidade polinucleada
  - Fortalecimento de centralidades, otimização de infraestrutura e qualificação da mobilidade.
- Preservação e Valorização da Paisagem
  - Conservação da natureza como premissa.
- Desenvolvimento de Políticas de Mobilidade
  - Universalização da mobilidade e acessibilidade, com favorecimento do ciclismo e transporte coletivo.
- Universalização do acesso ao saneamento básico
  - Priorização do serviço como ação essencial do desenvolvimento humano



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

- Incremento da habitação social
  - Incentivo para programas de desenvolvimento urbano nos diversos setores
- Alteração dos índices de construção
  - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, alteração das normas de construções, considerando impacto ambiental, oferta de infraestrutura, mobilidade e impacto de vizinhança.
- Reconhecimento da identidade de cada bairro
  - Valorização das produções arquitetônicas e harmonização das paisagens urbanas.
- Convívio humano
  - Caminhabilidade, parques e sistema viário.
- Acesso ao Mar
  - Deixar de ser a cidade que vive “de costas” para o mar.

Infelizmente, as nobres premissas trazidas na porção inicial da Lei Complementar nº 482/2014 não foram subsidiadas pelos demais instrumentos do texto legal, o que será discutido mais adiante.

No império do atual Plano Diretor, nunca houve paz. Dois anos após a aprovação do plano, a necessidade de ajustar o curso adotado pela Lei tornou-se evidente, o que levou o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano a promover audiências públicas, oficinas, reuniões técnicas e seminário, totalizando 45 eventos somente no ano de 2016. Este trabalho culminou no Projeto de Lei Complementar PLC/01715/2018.

Após arrastada tramitação, inclusive com Emenda Substitutiva Global, em 2021 o PLC/01715/2018 foi arquivado, sem sequer superar esta Comissão de Constituição e Justiça. A 482 mostrava que veio para ficar.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

No entanto, em virtude de comando imperativo do Estatuto das Cidades, a soberania do instrumento de planejamento já sofria com a senilidade, pois completos sete dos dez anos entre revisões. Algo deveria ser feito, e em dezembro de 2021, o novo processo de revisão foi iniciado, mas logo interrompido por decisão judicial.

O ano do oitavo aniversário do plano foi marcado pelo acordo entre Ministério Público, Defesa Civil e Prefeitura de Florianópolis para normatizar o processo de revisão da Lei Complementar n.º 482, de 17 de janeiro de 2014 - adequadamente discutido em 2.3.1. Após quatorze audiências públicas, sessenta dias de consulta pública e aprovação no Conselho da Cidade, surge o presente Projeto de Lei Complementar, para correção dos erros que assombram a cidade há quase nove anos e adequação das políticas àquilo prometido - mas definitivamente não entregue - pelo plano corrente.

Superada a discussão da trajetória do tema até então, e com o simples destaque dos seus objetivos citados anteriormente, percebe-se que a Lei Complementar n.º 482 ou fora demasiadamente arrojada em suas premissas, ou tão somente incapaz de produzir o resultado esperado. E já que estamos introduzidos à cidade idealizada, é o momento de conhecer a cidade real, desenhada não só pelo, mas também à revelia dos contornos do Plano Diretor.

Incapaz de promover o apreço à formalidade fundiária, a cidade é permeada pelos núcleos urbanos informais - regiões desenvolvidas sem a mediação do Poder Público. Em Florianópolis, a relação entre a área dos núcleos urbanos informais sobre a área da mancha urbana total varia entre 5,21% na sede Continental até 81,84% no distrito de São João do Rio Vermelho. Seis dos treze distritos têm mais de 40% da mancha urbana em núcleos informais, e somente quatro mantêm-se abaixo de 20% de irregularidade.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> IPUF, 2022.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Núcleos Urbanos Informais no Município de Florianópolis (IPUF)





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

É desonesto rotular a cultura do florianopolitano proprietário das antigas glebas rurais que evoluíram às atuais quilométricas servidões como se esta fosse demasiadamente enraizada à informalidade no momento de parcelar o solo. Há um evidente problema regulatório nesta questão.

Para aprovar um novo loteamento, são necessárias 37 etapas, 17 órgãos e atendimento a 16 normas diferentes, o que demora 48,7 meses em média (LOSS, 2021). Esta demora aumenta o custo dos lotes em 34,09%, apenas pela morosidade burocrática.

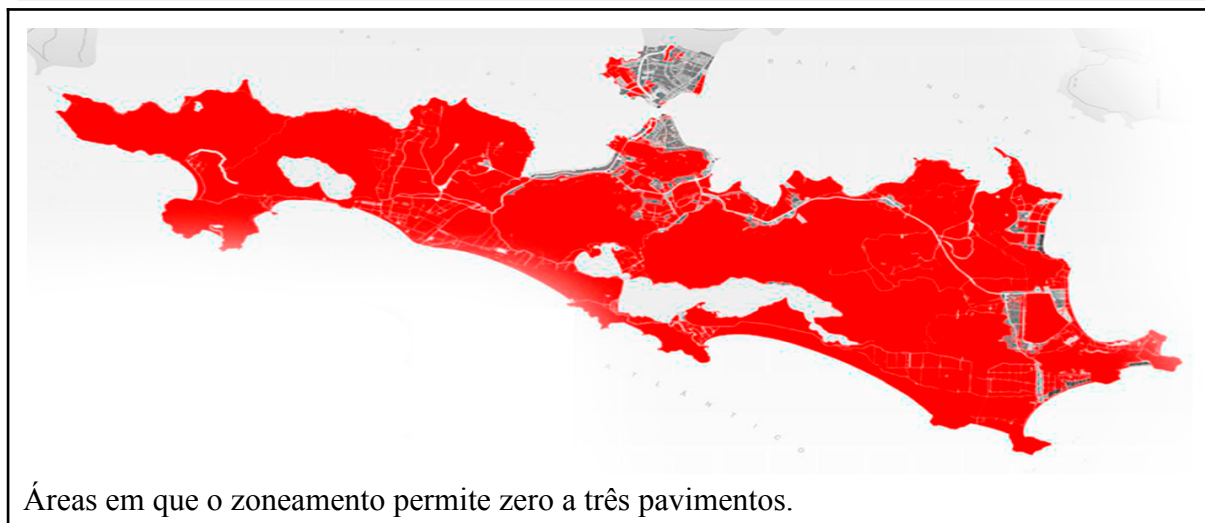
Não por acaso, entre 2014 e 2020, apenas nove novos loteamentos foram aprovados em Florianópolis, sete deles estão em conflito com o sistema viário previsto na 482. Neste período, 826 novos lotes regulares entraram na base de dados da Prefeitura, frente aos 35 mil adicionados de origem desconhecida. A terra regular é cara e escassa em Florianópolis.

Importante ressaltar aqui que não se advoga pela expansão de loteamentos sobre áreas incompatíveis com a ocupação humana, pelo contrário! Mais da metade da Ilha de Santa Catarina não admite a modificação do ambiente natural, e 27,19% da área do município está inserida em uma das vinte unidades de conservação da cidade. Infelizmente, pelo alto custo da terra, estes locais de proteção atraem especial interesse para criminosos ambientais, colocando em risco a manutenção do verde. É preciso facilitar para quem quer fazer o certo, para desincentivar o avanço sobre áreas protegidas.

Se é tão difícil expandir o município para os lados, restaria somente partir para cima. Não é o que permite a LC 482:



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Áreas em que o zoneamento permite zero a três pavimentos.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

## 2 VOTO

### 2.1 CONSTITUCIONALIDADE FORMAL

No que tange à Constitucionalidade Formal, verifico que a matéria está incluída no rol das competências previstas aos municípios, como estabelece o Art. 30, VIII da Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

[...]

VIII - **promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;**

No mesmo sentido, a Constituição do Estado de Santa Catarina:

Art. 112. Compete ao Município:

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano;

Também, a Lei Orgânica de Florianópolis:

Art. 9º Compete ao Município prover o que é de interesse local e do bem-estar de sua população como, dentre outras, as seguintes atribuições:

[...]

XI - **elaborar o Plano Diretor do Município** e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, integrando os valores ambientais, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano;

Mais adiante, a Constituição Federal determina que a Política de Desenvolvimento Urbano deve ter diretrizes gerais fixadas em Lei, bem como a obrigatoriedade de Plano Diretor para cidades que superem os vinte mil habitantes, como Florianópolis. Diz o Art. 182:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

§ 1º **O plano diretor**, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, **é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.**

No âmbito do Direito Urbanístico, há uma repartição de competências entre a União, Estados e os Municípios. Enquanto os primeiros atuam na edição de normas gerais, fica a cargo das cidades a melhor adequação do regramento geral ao caso específico. Neste caminho, já decidiu o Supremo Tribunal Federal:

A Constituição, em matéria de Direito Urbanístico, embora prevista a competência material da União para a edição de diretrizes para o desenvolvimento urbano (art. 21, XX, da CF) e regras gerais sobre direito urbanístico (art. 24, I, c/c § 1º, da CF), conferiu protagonismo aos Municípios na concepção e execução dessas políticas públicas (art. 30, I e VIII, c/c art. 182, da CF), como previsto na Lei Federal 10.257/2001, ao atribuir aos Poderes Públicos municipais a edição dos planos diretores, como instrumentos de política urbana.

[ADI 5.696, rel. min. Alexandre de Moraes, j. 25-10-2019]

No mesmo sentido:

Também a competência municipal, para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano – CF, art. 30, VIII – por relacionar-se com o direito urbanístico, está sujeita a normas federais e estaduais (CF, art. 24, I). As normas das entidades políticas diversas – União e Estado-membro – deverão, entretanto, ser gerais, em forma de diretrizes, sob pena de tornarem inócua a competência municipal, que constitui exercício de sua autonomia constitucional.

[ADI 478, rel. min. Carlos Velloso, j. 9-12-1996.]

Neste tópico resta a análise da forma eleita. As Constituições federal e estadual não prescrevem forma exata ao Plano Diretor, somente a Lei Orgânica de Florianópolis, que dispõe:

Art. 61 - As leis complementares serão aprovadas e alteradas pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara.

[...]

§ 2º Além de outros casos previstos nesta Lei Orgânica, serão complementares as leis que dispuserem sobre:

[...]

II - Plano Diretor do Município;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

Do trecho colacionado, resta a conclusão que o presente projeto atende os requisitos à sua forma, pois protocolado como Projeto de Lei Complementar.

## 2.2 CONSTITUCIONALIDADE MATERIAL

Dada a larga extensão da matéria, a Constitucionalidade Material será observada na discussão dos dispositivos destacados pela Assessoria de Engenharia. Em termos gerais, a matéria trata da regulamentação da política urbanística municipal, utilizando-se da prerrogativa prevista no Art. 182, da Constituição Federal a fim de garantir o bem estar dos cidadãos.

## 2.3 OBSERVÂNCIA DO RITO

O processo de revisão do Plano Diretor deve observar uma série de normas, sejam Constitucionais, legais e infralegais. Destaca-se a Constituição Federal, a Constituição Estadual, o Estatuto das Cidades - Lei Federal nº 10.257, de 2001, a própria Lei Complementar nº 482, de 2014; e a Resolução nº 25/2005 do Conselho das Cidades.

Nestes dispositivos, percebe-se que é imperativa:

- A) a participação das associações representativas no processo de planejamento (CF, Art. 29, XII; ECidades, Art. 40, § 4º, I);
- B) a realização de Audiências Públicas (ECidades, Art. 40, § 4º, II);
- C) a ampla comunicação pública em linguagem acessível (Resolução nº 25/2005/Conselho das Cidades, Art. 4º, I);
- D) a aprovação prévia em conferência ou evento similar (Resolução nº 25/2005/Conselho das Cidades, Art. 10);
- E) a instrução técnica do órgão municipal de planejamento (Plano Diretor, Art. 336, § 6º).

Estas e outras medidas foram observadas pela Municipalidade, pelo Ministério Público de Santa Catarina e Defensoria Pública de Santa Catarina, culminando no acordo discutido abaixo.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

### 2.3.1 Termo de Acordo entre PMF, MPSC e DPSC

Na Ação Cautelar nº 5006366-86.2022.8.24.0023 firmou-se acordo para garantia da participação popular no processo de revisão da Lei Complementar nº 482, de 2014. Do termo de acordo, extraem-se as seguintes determinações:

Disp.	Obrigação	Atendimento
3ª	Comunicação Pública em linguagem acessível	Apêndice D (Doc. 2.30)
4ª	Estudos de revisão por parte do órgão de planejamento	Disponível em <a href="http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/public/pdfnovo/3.Diretrizes%20da%20revis%C3%A3o%20-%20v01.pdf">http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/public/pdfnovo/3.Diretrizes%20da%20revis%C3%A3o%20-%20v01.pdf</a> . (Doc. 2.24)
5ª	Publicação da metodologia	Decreto nº 23.874/2022
6ª	Justificativa da necessidade de revisão em prazo inferior aos 10 anos	Apêndice A (Doc. 2.7)
7ª	Consulta Pública por 60 dias	Diário Oficial do Município nº 3.213. Disponível de 13/06 a 12/08/2022 (60 dias).
8ª	13 Audiências Públicas	1) Ribeirão da Ilha (29/06/2022) 2) Canasvieiras (01/07/2022) 3) S. J. Rio Vermelho (04/07/2022) 4) C. do Bom Jesus (06/07/2022) 5) S. A. de Lisboa (08/07/2022) 6) Lagoa (11/07/2022) 7) Barra da Lagoa (13/07/2022) 8) Pântano do Sul (15/07/2022) 9) Sede Insular (18/07/2022) 10) Ingleses (20/07/2022) 11) Sede Continental (22/07/2022) 12) Ratoles (25/07/2022) 13) Campeche (27/07/2022)
8ª	Audiência Pública Final	Realizada no dia 08/08/2022.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

8ª	Separação mínima de 24h entre audiências, 72h até a AP final	Atendido.
9ª	Material Informativo em formato audiovisual	Publicação de vídeos informativos no site ( <a href="http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/noticias.php#campanhas">http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/noticias.php#campanhas</a> )
10-A	Cronograma e estudos com antecedência de 15 dias	Publicados em <a href="http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/audiencia.php#oqueee">http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/audiencia.php#oqueee</a>
10-B	Divulgação dos resultados dos debates	Documentos 2.31 a 2.35
10-C	Convocação por edital	Diários Oficiais do Município nº 3.213; 3.214; 3.215; 3.217; 3.218; 3.220; 3.222; 3.223; 3.225; 3.227; 3.228; 3.229; 3.230; 3.232; e 3.240.
10-D	Realização em locais e horários acessíveis	Vide itens 11-14.
10-E	Apresentação prévia, e posterior oitiva dos presentes	Vide Atas.
10-F	Garantia de presença de todos os cidadãos	Vide Art. 2º, § 3º, do Regimento Interno das Audiências Públicas. (Anexo Único do Decreto nº 23.953/2022).
10-G	Gravação e lavratura de ata	Gravação e atas disponíveis em <a href="http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/audiencia.php#oqueee">http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/audiencia.php#oqueee</a>
11	Audiências Presenciais	Atendido.
12	Início no período vespertino, término no período noturno.	Audiências Distritais: Início 17h45min, encerramentos previstos para 21h45min.  Audiência Final: Início 16h, encerramento previsto para 21h.
13	Audiências não realizadas aos domingos	Realizadas segundas, quartas e sextas.
14	Audiências nos limites geográficos dos distritos	Atendido.
15	Regras gerais previstas em regimento	Anexo único do Decreto nº



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

		23.953/2022
16	Publicar resultado dos debates em AP e CP	Documentos 2.31 a 2.35
17	Estudo global dos distritos	Apêndice H (Doc. 2.37)
18	Proposta aprovada pelo Conselho da Cidade	Apêndice I (Docs. 2.38 a 2.42)

Como se vê, a matéria seguiu todos os preceitos estabelecidos em acordo com o Ministério Público e Defensoria Pública, não ocorrendo nenhuma falha que enseje reparação nos procedimentos realizados, autorizado o seguimento.





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

### **2.3.2 Regras de Votação**

Segundo o *caput* do Art. 61-A da Lei Orgânica do Município de Florianópolis, os projetos de lei complementar que versarem sobre alterações aos Planos Diretores de uso e ocupação do solo do Município só poderão ter o processo legislativo iniciado durante os meses de fevereiro e abril. No entanto, o próprio artigo traz exceção, estabelecendo no §2º que as mudanças "menos restritivas relacionados a habitações de interesse social e para implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia de funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem-estar da população" podem ser apresentadas a qualquer tempo.

Todos os temas autorizadores do protocolo a qualquer tempo são abordados pelo presente Projeto de Lei Complementar, com medidas para o barateamento da terra urbanizada, normatização acerca de ACIs e AVLs, além de substanciais alterações para a garantia da segurança jurídica e melhor interpretação do plano diretor.

Já no Art. 39, XI, da Lei Orgânica, é exigida a votação nominal às alterações do Plano Diretor, fazendo incidir o Art. 181 do Regimento Interno:

Art. 181: A votação nominal far-se-á pelo sistema eletrônico de votos, obedecendo às instruções estabelecidas pela Presidência para sua utilização.

§ 1º Concluída a votação, encaminhar-se-á à Mesa a respectiva listagem, que conterá os seguintes registros:

I - matéria objeto de votação;

II - data e hora em que se processou a votação;

III - o resultado da votação; e,

IV - os nomes dos Vereadores votantes, discriminando os que votaram a favor, os que votaram contra e os que se abstiveram.

§2º A listagem de votação será publicada juntamente com a ata da Sessão, sendo rubricada pelo Presidente e pelo 1º secretário e juntada ao respectivo processo.

§3º Quando o sistema eletrônico não estiver em condições de funcionamento, a votação nominal será feita pela chamada dos presentes, devendo os Vereadores responder "sim" ou "não", conforme forem favoráveis ou contrários à proposição.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

Segundo Regimento Interno, a votação nominal terá as instruções estabelecidas pela Presidência e será realizada pelo sistema eletrônico de votos.

A mesa receberá a listagem da votação com os registros da matéria, nome dos vereadores com seus respectivos votos discriminados, resultado e data e hora que se processou a votação. Após haverá a publicação da listagem.

Caso o sistema eletrônico não esteja em condições de funcionamento, a votação nominal será realizada pela chamada dos vereadores presentes que responderão sim se favoráveis, ou não, se contrários à proposta.

Será considerada aprovada a matéria caso receba voto favorável de  $\frac{2}{3}$  dos membros da Câmara, conforme o Art. 61, § 1º, da LOM.

#### 2.4 LEGALIDADE

Embora o município tenha larga autonomia para desenvolver sua política urbanística, é imperativa a observância da baliza federal: o Estatuto da Cidade. Esta Lei apresenta os objetivos de desenvolvimento urbano, listados e comentados abaixo.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

A proposta traz instrumentos de oficialização de vias abertas à revelia do Poder Público, mas consolidadas e integradas ao tecido urbano. Também promove incentivos à moradia social com vistas ao barateamento da terra através de redução de áreas de garagens e promoção do aumento do potencial construtivo nas edificações que contenham imóveis acessíveis.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

Como medida de acesso à infraestrutura, transportes, serviços, trabalho e lazer, promove o adensamento de áreas centrais dos bairros, reduzindo por conseguinte os deslocamentos pendulares ao centro em favor do comércio vicinal. Ao adensar, se reduz o custo - através de ganho de escala - da infraestrutura de apoio às necessidades vitais modernas.

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Aqui se traz a manutenção do Conselho da Cidade como órgão consultivo à política urbana, aliada a prática das audiências e consultas públicas para apresentação e colheita das sugestões de alterações dos dispositivos de política urbana. A minuta também contempla a elaboração de planos setoriais em complementaridade ao Plano Diretor.

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

A promoção do interesse social se dá pela eleição de fatores relevantes à população da cidade, como proteção ambiental, sensação de segurança e moradia, convívio público, decoração urbana, e as incentiva através da concessão de potencial construtivo, reduzindo o custo da terra em mais unidades a comercializar.

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

Aqui cabe comentar acerca da urgência da revisão da Lei Complementar nº 482, de 2014. Desde sua aprovação até 2020, apenas 3,6% dos imóveis identificados pela Prefeitura para cobrança de IPTU são decorrentes do parcelamento regular. **A esmagadora maioria simplesmente ignorou o planejamento proposto pelo município.** Para retomar o planejamento urbano, é necessário corrigir as falhas da legislação em vigor de modo que aquilo previsto seja minimamente executável pelos florianopolitanos.

[...]

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

O município adota medidas compensatórias exigidas do empreendedor de modo a indenizar os impactos de grandes intervenções no município, reinvestindo-as em locais carentes da infraestrutura urbana.

[...]

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

A estratégia para proteção dos citados itens se dá pela valorização da manutenção deste patrimônio de maneira incólume. Além da TDC, instrumento já previsto na Lei Complementar nº 482/2014, a presente proposta nos entrega a Transferência do Direito de Construir - Verde, como forma de valorização e proteção das áreas de preservação permanente.

[...]

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

Como estratégia de regularização fundiária e segurança jurídica, a proposta traz medidas de revisão da incidência de condicionantes ambientais, garantia de construção aos imóveis particulares incorretamente zoneados como áreas públicas, regularização de vias consolidadas, redução de lotes mínimos aos padrões existentes no município.

Estas são medidas essenciais para a reversão do quadro existente em Florianópolis de inacessibilidade imobiliária aliada ao largo desrespeito às normas construtivas. Apenas como exemplo ilustrativo, cita-se a estimativa do NUMBEO coloca o *Price Income Ratio* (Relação Preço Renda) dos imóveis florianopolitanos em 19,11, o que significa que um imóvel custa 19,11 anos de salário de um cidadão médio. Qualquer número acima de 5 é considerado absolutamente inacessível.

Embora os fatores de demanda não ajudem no barateamento dos imóveis, afinal Florianópolis é a Capital de maior IDH do Brasil, com violência controlada e uma centena de



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

praias à disposição dos munícipes, certamente que o estrangulamento da oferta - este promovido pelos exagerados freios ao desenvolvimento urbano legalizado em nada contribuem com a moradia digna e regular de cidadãos honestos.

A aprovação de um loteamento em Florianópolis depende de 37 etapas, 17 órgãos e em média 48,7 meses<sup>2</sup>. Esta demora, apenas para a análise de documentação, eleva o preço dos imóveis (regulares) em 0,7% ao mês, ou 34,09%<sup>3</sup>, conferindo substancial vantagem ao loteador irregular.

[...]

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

O uso sustentável das edificações é promovido através de incentivo construtivo específico ao tema.

[...]

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

A minuta insere no Plano Diretor a hipótese de requalificação imobiliária, instrumento a ser regulamentado por meio próprio destinado a promover a reforma de edificações para atualização dos seus padrões de salubridade, acessibilidade, segurança, dentre outros.

Estes são os pontos de atenção que atestam a legalidade da matéria, em especial quando em contraste ao Estatuto das Cidades, o que não oportuniza outra conclusão senão pela legalidade do projeto.

---

<sup>2</sup> <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/227039/PDPC1532-D.pdf?sequence=-1>

<sup>3</sup> Boss & Company *apud* LOSS, 2021, p. 77.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

## 2.5 ANÁLISE DOS PONTOS LEVANTADOS PELA ASSESSORIA DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E URBANISMO

Em sua manifestação, a Assessoria de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo apontou uma série de aspectos que merecem maior atenção dos vereadores quando da análise e votação do presente projeto de lei complementar. São propriamente estas questões que passam a ser analisadas ponto-a-ponto neste parecer.

### 2.5.1 Art. 19 altera o Art. 32

Para a Assessoria, a alteração "exclui uma série de ferramentas relativas à política municipal integrada de saneamento básico, devendo ser analisada a manutenção ou não delas". Ocorre que o município de Florianópolis já possui legislação específica sobre o tema. A supressão previne a ocorrência de antinomias jurídicas e facilita a compreensão geral do ordenamento jurídico.

### 2.5.2 Art. 22 altera o Art. 42, I

A Assessoria afirma que falta, no inciso I, a definição de onde as Zonas de Interesse e Proteção - ZIP serão aplicadas.

Com o máximo respeito à engenharia, entendo de modo diverso, já que o § 9º do Art. 22 estabelece que: "A ZIP está limitada ao mapa atual do que é zoneado como APP". Isto se deu pela má técnica do legislador de 2014 em denominar porções do mapa como "Áreas de Preservação Permanente", homônima a figura jurídica prevista no Código Florestal, Lei nº 12.651, de 2012.

Para melhor compreensão, chamemos as Áreas de Proteção Permanente do Plano Diretor de APP-PD, e aquelas da Lei Federal de APP-CF. Para o Plano Diretor, são APPs-PD, de maneira simplificada, aquelas demarcadas nos mapas, somadas às áreas demarcadas nos planos de 1997 e 1985, dunas, praias, banhados, manguezais e áreas adjacentes.

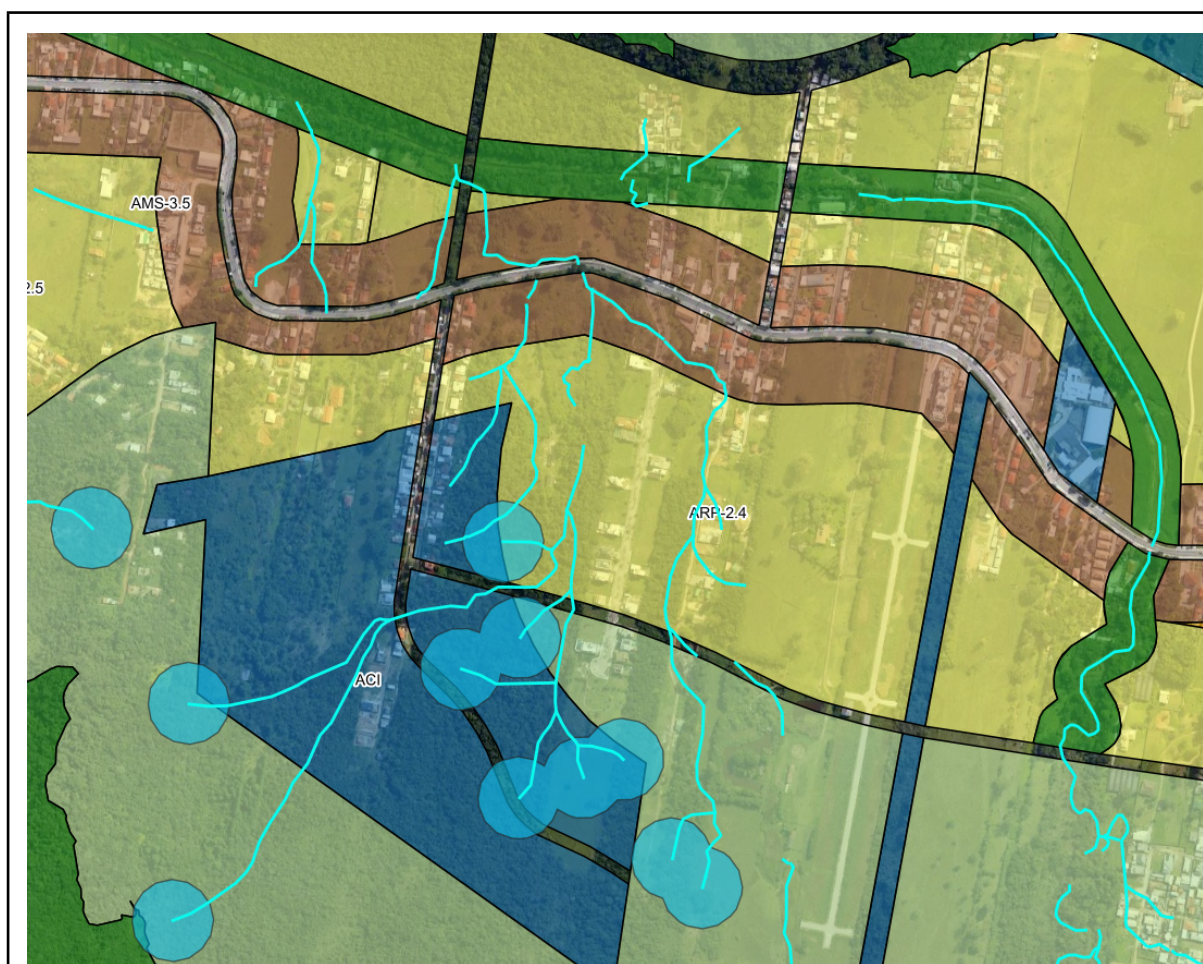




ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

Já as APPs-CF são faixas marginais de curso d'água, encostas, restingas, manguezais, topos de morro, dentre outras.

Além das diferenças de redação, é preciso considerar que a demarcação de áreas ambientalmente sensíveis não é, por vezes, uma tarefa trivial, o que pode resultar em erros de mapa, expondo áreas protegidas à degradação ou protegendo locais adequados à ocupação humana.



Cursos d'água sem a demarcação de APP-PD (esquerda) e com a demarcação de APP-PD (direita).

Todos os cursos deveriam ter margem de APP demarcada no zoneamento, na prática, não é o que acontece.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

Neste sentido, é salutar a conversão das APPs-PD em ZIPs, pois é mantida a proteção das APPs-CF, mas melhorada a compreensão do texto (e mapa) legal.

### 2.5.3 Art. 23 altera o Art. 43, § 1º, IV

Para a Assessoria de Arquitetura, condicionar a classificação como APP-PD dos banhados naturais à inexistência de antropização exclui estes locais da proteção integral, pois, segundo o destacamento técnico, “não temos áreas no município que não passaram por algum nível de ação humana”.

Trata-se de outro problema causado pela infelicidade na criação do zoneamento APP-PD. Isto, pois os banhados (denominados veredas) já são APPs-CF sujeitas à proteção integral. A jurisprudência apenas mitiga o caráter *non aedificandi* em locais antropizados de difícil reversão. Nesse sentido, decidiu o Tribunal Regional Federal da 4ª Região:

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MEIO AMBIENTE. CONSTRUÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. DEMOLIÇÃO DA EDIFICAÇÃO. INVIABILIDADE. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. ZONA URBANA OU OCUPAÇÃO CONSOLIDADA.

[...]

1. Devem ser mitigadas as restrições de construção em Áreas de Preservação Permanente, mormente nas hipóteses de zonas urbanas consolidadas e antropizadas, tendo sido constatado que a total recuperação do meio ambiente ao seu estado natural dependeria de ação conjunta, com a remoção de todas as construções instaladas em área de ocupação histórica, sendo certo que a retirada de uma edificação isoladamente, em atenção ao princípio da proporcionalidade, não surtiria efeitos significantes ao meio ambiente, haja vista que as adjacências do local encontram-se edificadas.

[...]

(TRF4, AC 5004591-37.2016.4.04.7201, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 09/11/2022)

Aqui é importante reafirmar o que traz a Jurisprudência: **os banhados naturais são áreas de preservação permanente**, condição que não se esvai com a denominação a qualquer título no Plano Diretor.





ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

### 2.5.4 Revogação do art. 44

A Assessoria de arquitetura entende que “talvez seria bom manter, com a alteração da classificação da área”, sobre a revogação do Art. 44. O dispositivo trata de hipóteses classificação de APPs-PD e é praticamente idêntico ao Art. 6º, do Código Florestal, vejamos:

Código Florestal	Plano Diretor
Art. 6º - Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:	Art. 44 - Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, submetida a deliberação da Câmara Municipal de Florianópolis as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:
I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;	I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;
II - proteger as restingas ou veredas;	II - proteger as restingas ou veredas;
III - proteger várzeas;	III - proteger várzeas;
IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;	IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;	V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;
VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;	VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
VII - assegurar condições de bem-estar público;	VII - assegurar condições de bem-estar público; e
VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares	(sem correspondência)
IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional.	VIII - proteger áreas úmidas.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

Como se nota, a revogação do Art. 44 não prejudica as áreas ambientalmente sensíveis, pois mesmo sem a proteção de APP-PD, seguem classificadas como APP-CF.

#### **2.5.5 Art. 24 inclui o Art. 44-A**

Pontua a assessoria que a criação de instituto de revisão dos zoneamentos de APP (qualquer que seja a natureza) e APL está demasiadamente vaga, abrindo margem para “imensa alteração dos mapas do Plano Diretor de forma administrativa”.

Embora justa a preocupação, é indispensável considerar que a baixa qualidade da cartografia prejudica em demasia proprietários de boa-fé, cujas áreas próprias para ocupação humana foram incorretamente excluídas da possibilidade de construção, sem que houvesse um real motivo para tal. Bastante absurda é a situação criada pela Lei Complementar nº 482/2014, pois apoiada na inimaginável ficção jurídica da perfeição cartográfica nos mapas de zoneamento. Como já evidenciado, a cartografia em que está apoiada o Plano Diretor de 2014 é falha e merece correções.

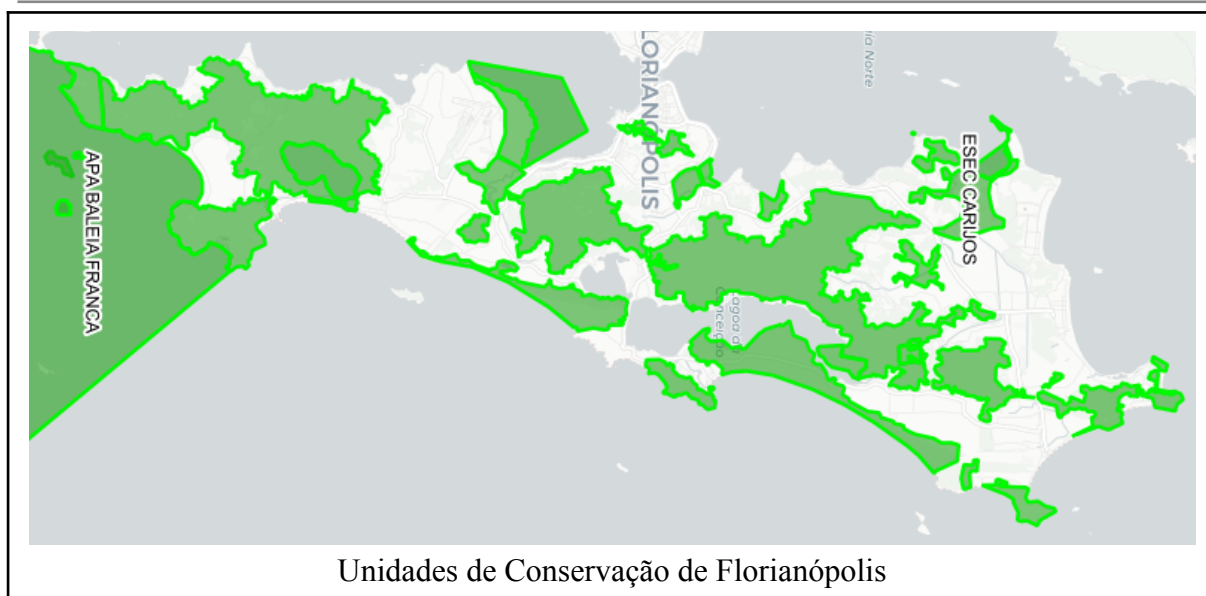
#### **2.5.6 Art. 25 altera Art. 45**

Conforme a Assessoria de arquitetura, "a alteração proposta deixa vago o uso da área sem a necessidade de um plano de manejo, além de criar uma área de unidade de Conservação, que é um conceito não bem explicado”.

Entretanto, na alteração do §2º do Art. 45, está descrito “cujo uso e ocupação do solo deve ser disciplinado pelo respectivo Plano de Manejo”, ou seja, está descrita a necessidade do Plano de Manejo. Em boa verdade, não poderia o Plano Diretor dispor de modo diverso, pois a Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC prevê a obrigatoriedade de Plano de Manejo para as Unidades de Conservação, que deve ser aprovado em até cinco anos da criação da respectiva UC, conforme o Art. 29, § 3º da citada lei.



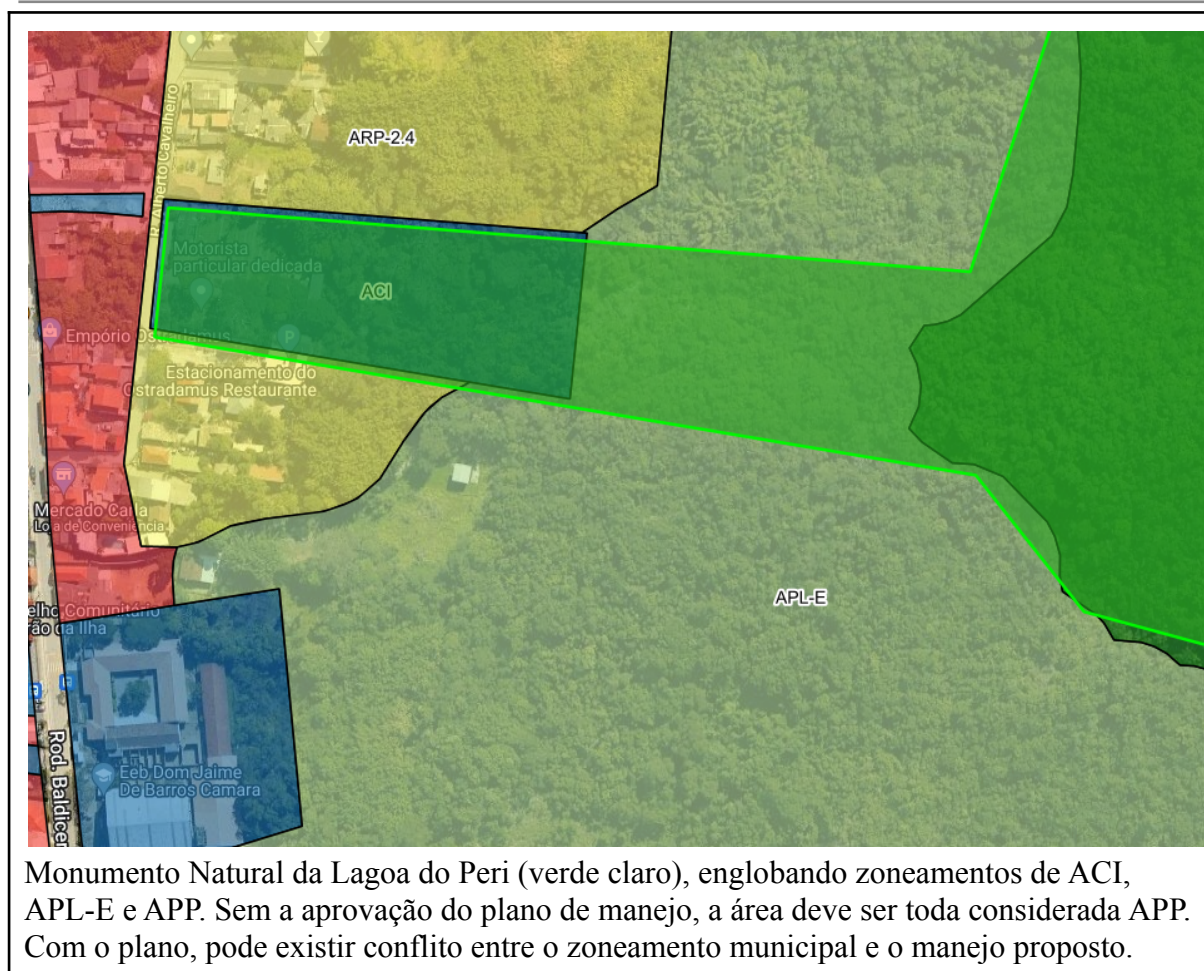
ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Já quanto à criação da “Área de Unidade de Conservação - AUC”, trata-se de mudança para conciliar o zoneamento da área conforme disposto no Plano Diretor e o Plano de Manejo - documento que especifica os usos permitidos e os locais adequados à atividade humana. Se mantido o arranjo atual, é de pouca serventia a aprovação do Plano de Manejo, dado que a atividade desenvolvida deve submeter-se também aos mapas do Plano Diretor.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Em síntese, a mudança é salutar não só ao uso sustentável das UCs, que poderão ser geridas com maior grau de autonomia, mas também às comunidades tradicionais, que não estarão vinculados à aprovação do Plano de Manejo para atendimento de suas necessidades.

### 2.5.7 Art. 26 altera o Art. 46

Na visão da Assessoria de Engenharia, são dois os pontos de atenção: primeiro, quanto à técnica legislativa, sugerindo que o Art. 46 deveria ser revogado e a nova redação proposta fosse utilizada em um novo dispositivo, e segundo, que o proposto pelo PLC em discussão se sobrepõe ao previsto na Lei do SNUC ao incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPNs.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

Tem razão a Assessoria de Engenharia quanto ao primeiro aspecto. Estabelece a Lei Complementar nº 95/1998, em seu Art. 12, que:

Art. 12 - A alteração da lei será feita: [...]

III - nos demais casos, por meio de substituição, no próprio texto, do dispositivo alterado, ou acréscimo de dispositivo novo, observadas as seguintes regras:

[...]

- b) é vedada, mesmo quando recomendável, qualquer **renumeração de artigos [...], devendo ser utilizado o mesmo número do artigo ou unidade imediatamente anterior, seguido de letras maiúsculas**, em ordem alfabética, tantas quantas forem suficientes para identificar os acréscimos;
- c) é vedado o aproveitamento do número de dispositivo revogado [...].

Este motivo enseja a emenda de referência nº 371/2022, anexa a este parecer.

Já acerca da segunda observação, entendo de maneira diversa da Assessoria de Engenharia, pois não se trata de normatizar em sentido diverso do que dispõe o SNUC, mas uma tentativa de conciliação do que exige o Código Estadual de Meio Ambiente e o próprio instituto das unidades de conservação. Isto, pois a Lei Estadual traz os seguintes dispositivos:

**Art. 131-L. Não será destinado recurso à criação de novas unidades de conservação que necessitem de posterior regularização fundiária, enquanto as unidades de conservação existentes não estiverem totalmente regularizadas.**

Parágrafo único. Os órgãos estaduais, somente poderão manifestar-se favoravelmente à criação de novas unidades de conservação pelos Municípios ou pela União, que necessitem de posterior regularização fundiária, se as existentes, de competência do respectivo proponente, estiverem totalmente regularizadas.

**Art.131-M. Os imóveis inseridos no interior de Unidade de Conservação de Proteção Integral não indenizados, não sofrerão restrições administrativas de uso apenas em razão desta inserção**, devendo, todavia, cumprir as demais normas aplicáveis à qualquer propriedade particular e estarão sujeitos à fiscalização ambiental do órgão gestor da Unidade de Conservação.

Como se vê, o Código Estadual determina a regularização fundiária prévia das UCs, sob pena de frustrar a criação de novas unidades. Tendo em vista a finitude do orçamento, é razoável que o município incentive a manutenção de áreas protegidas em mãos



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

particulares, inserindo inclusive o proprietário na cadeia de responsabilização direta, caso ocorra a degradação da área.

**2.5.8 Art. 29 altera o Art. 51**

A Assessoria alega que possíveis usos para APP é assunto abordado no Código Florestal e na Resolução CONSEMA 128/2019, motivo que entendem desnecessária a alteração do Art. 51. Entretanto, a lista exposta no referido artigo, está em conformidade com o previsto nos diplomas citados, e também na Resolução CONAMA 369/2006. Ademais, conforme o *caput*, qualquer interferência em APP necessita de autorização do poder público.

**2.5.9 Art. 34, §4º altera o Art. 58**

A Assessoria de arquitetura entende que o novo dispositivo não cria critérios sobre a possibilidade de permuta de AVLS, a qual está a cargo do administrador.

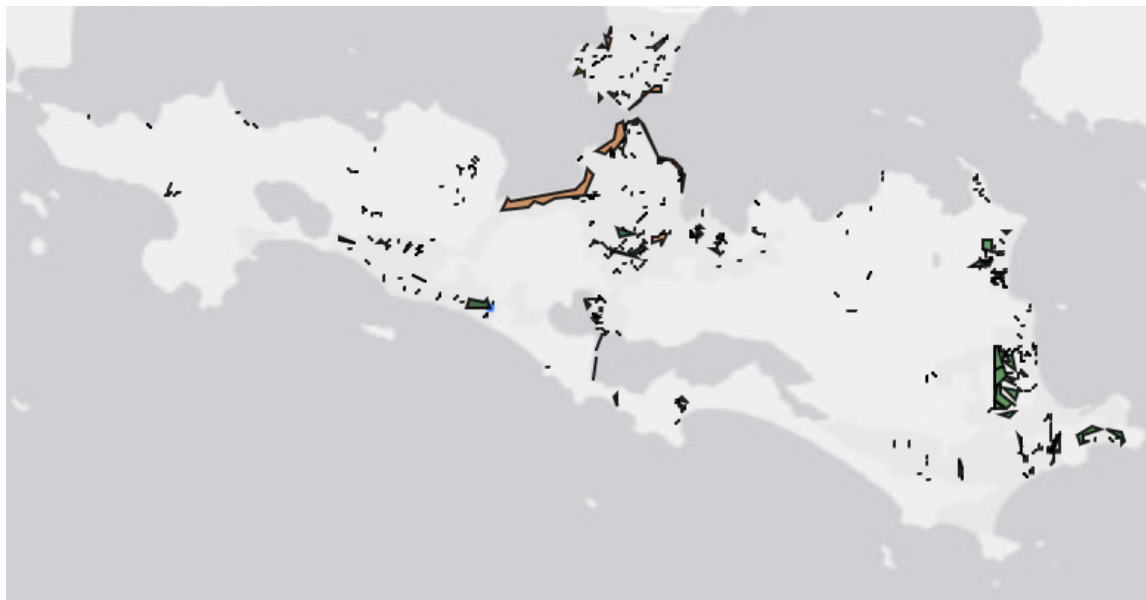
As AVLS são áreas verdes no meio urbano, sua principal função não deve ser apenas a criação de refúgios para o escape das populações nas cidades, mas também essas áreas devem possibilitar aos cidadãos momentos de lazer e recreação o em convívio com a natureza, respeitando sua vivência urbana e contato com outras pessoas.

O dispositivo proposto não fere o direito social à AVL, pelo contrário, flexibiliza a implantação da área em local que possa atender melhor a população, dada a distribuição irregular destes espaços ao longo do município.





ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Mapa de Espaços Livres de Florianópolis.

Ademais, o dispositivo é explícito em determinar a participação da Câmara Municipal de Florianópolis na aprovação da Lei que autorize a permuta..

#### **2.5.10 Art. 40 inclui o Art. 63-A**

A Assessoria informa que no §2º “permite ao loteador operar sistema de coleta e tratamento de esgoto até que o Município assuma a operação. Isso pode criar uma questão legal, pois teremos um terceiro cobrando por serviço que é de responsabilidade do poder público, o que gera insegurança”.

O dispositivo proposto trata do saneamento básico como condição indispensável de construção.

Importa lembrar, o perigo da falta de saneamento básico no risco à saúde pública, doenças leptospirose, disenteria bacteriana, esquistossomose, febre tifoide, cólera, parasitoides, além do agravamento das epidemias tais como a dengue, dentre outras.

Muitas vezes a rede pública é insuficiente para a implementação de rede de tratamento de esgoto, inclusive em novos loteamentos, causando uma demora muito grande para que a obra seja finalizada. O novo dispositivo traz a possibilidade do loteador instalar



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

sistema coletivo de tratamento de esgoto, tornando célere e eficaz o processo de loteamento, ação que não prejudica a população, bem pelo contrário, traz segurança e celeridade ao processo. Em boa verdade, ao menos duas grandes porções da cidade são atendidas por sistemas independentes. É o caso de Jurerê Internacional e da Base Aérea de Florianópolis, capazes de atender 15,5 e 2 mil pessoas, respectivamente. Ambos estão em operação há mais de quarenta anos.



Área de Abrangência do Sistema de Esgotos de Jurerê Internacional

A experiência da operação destes sistemas nos coloca em bastante tranquilidade para seguir com a redação proposta. Caso não existissem, eram duas comunidades a mais aguardando as obras de infraestrutura da concessionária.

#### **2.5.11 Art. 42 inclui o Art. 65-A**

O dispositivo incorporado prioriza a visibilidade da paisagem, entretanto tal implicação não pode prejudicar o potencial construtivo previsto para a área, ou seja, haverá limites pré-determinados para construção de acordo com critérios técnicos a serem





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

regulamentados. O dispositivo que regulamenta atualmente a questão limita a altura das edificações ao nível do passeio, o que garante potencial construtivo apenas aos imóveis em severo declive. Fundamental que se concilie o direito de edificar com o direito de contemplar a paisagem de maneira mais razoável.

**2.5.12 Art 43 altera o Art. 66**

O Art. 43 altera a redação do Art. 66, que inclui o pavimento cobertura como não computado, retornando a figura do ático. É uma correção no texto que inclui o pavimento de cobertura, visando a ocupação de área indispensável para a utilização da edificação.

**2.5.13 Art. 47 inclui o art. 70-A**

Este dispositivo permite o ganho de taxa de ocupação para imóveis que se utilizem de outorga onerosa do direito de construir.

Apesar de ser novidade ao texto da LC 482, trata-se apenas da positivação em Lei do Decreto nº 13.454/2014.

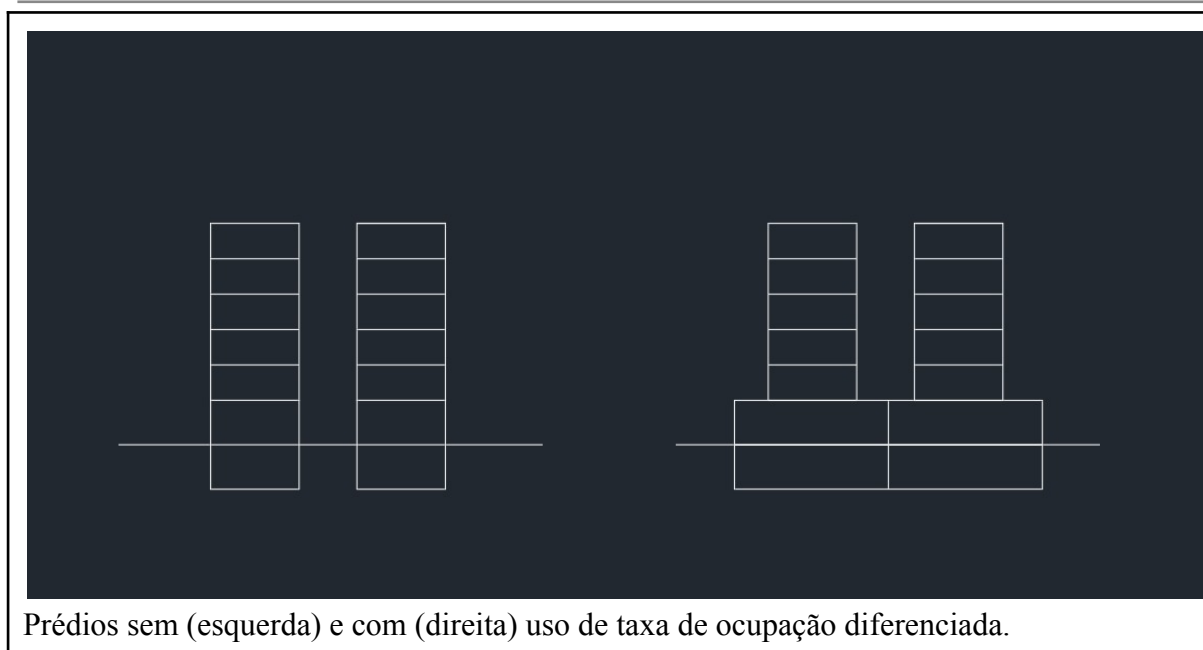
**2.5.14 Art.48 altera o Art.71**

O Art. 48, que altera o Art. 71 que versa sobre as áreas de ocupação diferenciada. Está sendo proposto um aumento das áreas onde esse incentivo pode criar o efeito de prédios encostados.

Tal afirmação não é muito precisa, pois, a ocupação de 100% ocorre apenas no subsolo, no primeiro e no segundo andar, ou seja, apenas os pavimentos inferiores dos prédios estarão encostados, os demais andares não terão essa estrutura. Esta solução privilegia a continuidade das fachadas, e se aliada ao comércio, promove maior sensação de segurança aos pedestres.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Prédios sem (esquerda) e com (direita) uso de taxa de ocupação diferenciada.

#### 2.5.15 Art. 49 altera o Art. 72

Segundo a Assessoria, parece pouco considerar 30 cm de solo como área permeável, pois, segundo eles, a capacidade de retenção é baixa. Ainda, a Assessoria acredita que o inciso IV (pavimentação drenante) deveria estar melhor especificado.

Ocorre que as soluções previstas de drenagem no Plano Diretor são de alto custo, o que acaba por inviabilizar sua aplicação. Já quanto às normas de aplicação do pavimento drenante, entendo que esta matéria é demasiadamente específica para se fazer constar no Plano Diretor, já que dispõe sobre técnica construtiva propriamente dita.

#### 2.5.16 Art. 53 altera o Art. 74

Modifica-se a regra de construção sem afastamentos, estabilizando o limite de ausência de afastamento a  $\frac{1}{4}$  do perímetro do terreno. A regra passa a ser mais inteligível do que a superada, que previa critérios diferenciados a depender do tamanho da testada.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

2.5.17 Art. 54 altera o Art. 75

A Assessoria informa que com a alteração, os edifícios passarão a ser construídos mais próximos uns dos outros, já que o recuo diminuirá de 1/5 para 1/7 da altura da edificação.

A redação original do Art. 75 estabelece que edificações que ultrapassem determinada altura<sup>4</sup> devem ser recuadas das divisas do lote em 1/7 de sua altura se localizadas no triângulo central<sup>5</sup>, ou 1/5 da altura caso posicionadas fora daquela área.



Isto cria distorções não apenas entre o centro e os bairros afastados, mas dentro da própria aglomeração central, como o caso da Av. Mauro Ramos:

<sup>4</sup> 7,2m de altura de fachada ou 10,2m de altura de cumeeira.

<sup>5</sup> Vide Art. 5º, Decreto nº 12.923/2014



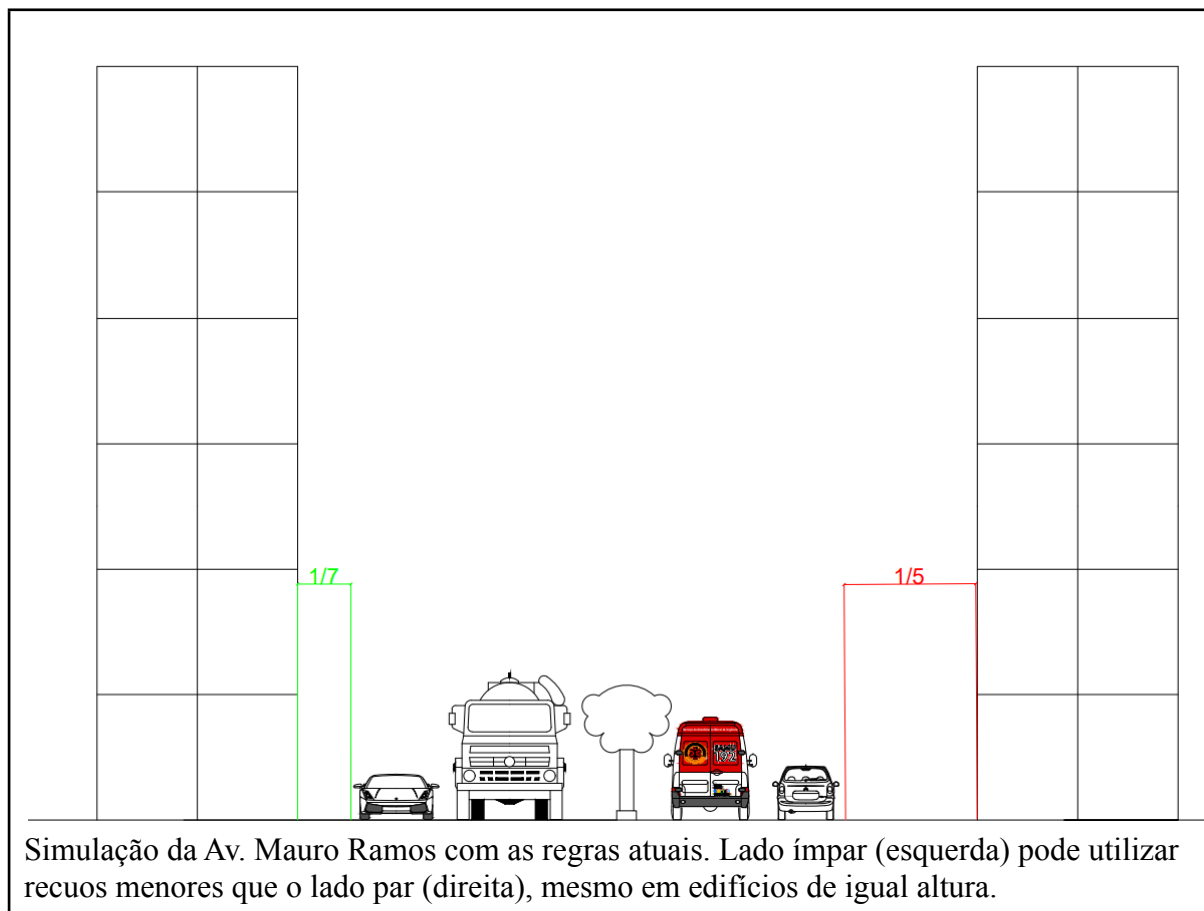
ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Detalhe do sobrezoneamento. Mesma via, recuos diferentes.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



A mudança da redação atual é fundamental para trazer isonomia aos lotes, já que passam a depender menos de traçados arbitrários em mapa, seguindo todos uma regra isonômica de afastamento.

### 2.5.18 Art. 69 altera o Art. 90

A crítica, segundo a Assessoria, é que não tem definição de um limite mínimo de doação de AVLS em parcelamentos, a critério do administrador.

Ocorre que, a Lei do parcelamento do solo já prevê que diretrizes, projetos, etc., terão que ser aprovados **pelo órgão de planejamento**. Ademais, a Lei 9.785/99 determina



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

que os municípios podem exigir, por lei, o percentual que entenderem conforme a zona específica da cidade em que se encontrarem.

#### **2.5.19 Revogação do Art. 99**

O Art. 99 prevê modalidades de garantia a serem oferecidas por parte do empreendedor para a conclusão das obras. Trata-se de um notório caso de excesso normativo, pois não só limita as modalidades de garantia que podem ser oferecidas, como aumentam o custo do empreendimento ao exigir a integralidade do custo das obras em garantia. O silêncio quanto às modalidades de garantias no Plano Diretor não isenta o administrador de exigí-la, muito menos é fato gerador de descuido técnico.

#### **2.5.20 Revogação do Art.106**

O Art. 106 prevê número de 25 lotes<sup>6</sup> como o máximo em condomínios horizontais, de modo a evitar grandes áreas fechadas no município. Na prática, estamos diante de um incentivo de subdivisão da gleba em pedaços menores para a execução do condomínio. O dispositivo traz pouco ou nenhum benefício à cidade, devendo ser revogado.

---

<sup>6</sup> 50, caso não existam vias projetadas.





ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA



Condomínios Flamboyant, Garapuvu e Arabutã. Uma gleba, três condomínios.

### 2.5.21 Art. 79 altera o Art. 108

O Art. 79 que altera o Art.108 que dispõe a doação de áreas públicas nos condomínios de casas. A alteração facilita a ocupação mais adequada para cada caso, cumprindo a sua função social. Essa modificação permite a construção de empreendimentos, atendendo as demandas de moradia no município de Florianópolis.

A alteração se deu, principalmente, por excesso normativo, o projeto já é aprovado pelos órgãos de planejamento.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

**2.5.22 Art. 81 altera o Art. 113**

Segundo a Assessoria, o Art. 113 deveria ser revogado e incluído o art. 113-A, por se tratar de assuntos distintos. Entretanto, o assunto é correlato e o que autoriza o reaproveitamento do artigo.

O dispositivo dispõe sobre a necessidade de expandir as vias públicas para a construção do condomínio, a via deverá ser executada e transferida ao Município, não se enquadrando como loteamento. Ocorre uma transferência de atribuição, sendo uma modificação substancial no texto do plano diretor.

Alteração para evitar que os órgãos de planejamento exijam tratamento idêntico a de um loteamento para um simples arruamento.

**2.5.23 Art. 92 inclui o parágrafo único do Art. 136**

Neste caso, a Assessoria não deixou claro qual seria a preocupação em permitir parcelamento em área de risco, desde que existam soluções de engenharia compatíveis.

Este dispositivo traz a possibilidade de parcelamento do solo em área de risco, apenas quando passado pelo crivo de engenheiros, ou seja, se há possibilidade de parcelamento em área de risco, de acordo com análise técnica, não existe motivo para preocupação.

**2.5.24 Art. 95 inclui o Art. 142-A**

A Assessoria alega que o texto do Art. 95, que inclui o Art. 142-A que dispõe sobre as Áreas de Urbanização Especial (AUE), está diferente do que foi aprovado no Conselho da cidade. Entretanto, tal afirmação está incorreta, o texto está exatamente igual ao que foi aprovado no Conselho da Cidade (ver item 2.4 do projeto). Por outro lado, o Art. 142-A será objeto de emenda.





ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

**2.5.25 Art. 96 altera o Art. 143**

A Assessoria cita a revogação do inciso II do *caput*, afirmando que a revogação deixa as APC-3 à margem da lei. Ocorre que os sítios arqueológicos (APC-3) são de responsabilidade da União através do IPHAN. Desnecessária a regulamentação municipal.

**2.5.26 Art. 99 altera o Art. 149**

A obrigatoriedade de anuência do Conselho da Cidade para a classificação de um imóvel é importantíssima, pois existem diversos imóveis classificados como APC, mas que não possuem características de APC, daí a importância da sociedade civil, por meio do Conselho da Cidade, para participar do debate sobre a classificação dos bens culturais.

**2.5.27 Art. 108 altera o Art. 164**

O Art. 108 que altera o Art. 164, fala das APC-3, contudo, a Assessoria verificou que as APC-3 foram revogadas no Art. 96. Tal matéria deverá ser tema de emenda modificativa deste voto de vista n. 377.

**2.5.28 Art. 120 altera o Art. 192**

Para a Assessoria, a incorporação ao patrimônio municipal de todas as vias existentes em áreas urbanas consolidadas até 22 de dezembro de 2016 não é a melhor forma para regularização de núcleos informais, tendo em vista a existência da Lei do REURB.

Esta é uma questão complicada, dados os largos números de ruas com lotes individualizados *de facto* (alguns até *de jure*) há décadas. Ainda que a propriedade da área do sistema viário esteja registrada em nome de particular, trata-se de verdadeira ocorrência de abandono - condição extintiva do Direito de Propriedade - devendo a Prefeitura de Florianópolis adotar as medidas para arrecadá-lo ao seu controle. Na inércia do Poder Executivo, ficam as pessoas sem endereço.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

**2.5.29 Art. 125 altera o Art. 198**

O §4º do Art. 198 foi incluído atendendo a demanda popular das audiências e consultas públicas. O prazo determinado pelo referido dispositivo traz segurança jurídica, tanto para o Município quanto para a sociedade.

**2.5.30 Art. 129 altera o Art. 205**

O Art. 129 que altera o *caput* e inclui o parágrafo único ao Art. 205 que dispõe sobre o acesso às orlas marítima, fluvial e lacustre que modifica o distanciamento de 125 metros para 250 metros com uma largura mínima de 3 metros. Em áreas com ocupação consolidada existe a possibilidade de distâncias maiores respeitando o zoneamento em que se encontra.

**2.5.31 Art. 153 revoga § único do Art. 251**

A Assessoria alega que a revogação do § único, que trata das compensações nas regularizações, passa o ônus para o Executivo.

Entretanto, a opção de manter apenas o conceito de regularização fundiária se deu pelo motivo de que o restante já é tratada em lei específica. Mais uma vez excesso normativo.

**2.5.32 Art. 162 inclui o Art. 260-A**

O dispositivo 260-A inclui a Transferência do Direito de Construir Verde - TDC-V, que gera a possibilidade de transferência de potencial construtivo de APPs para outro imóvel, instrumento que será regido por lei específica. Este dispositivo cria instrumentos para a proteção ambiental, valorizando a APP para ser protegida de forma eficaz.

**2.5.33 Art. 164 altera o Art. 277**

A Assessoria acredita que “apresentar redação que o município deverá garantir a publicidade do EIV apenas, é vago”.

Ocorre que, os critérios burocráticos de publicidade, por exemplo, já são incluídos em lei específica, tornando desnecessária a inclusão de mesmo dispositivo no projeto.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

Ademais, neste e em todos os outros casos, quando há supressão de algum dispositivo, pelo fato de já estar normatizado em lei específica, não quer dizer que há possibilidade de descumprimento, pelo contrário, o presente projeto deve respeitar todas as leis e normas legais, constitucionais e infraconstitucionais.

**2.5.34 Art. 169 inclui Art. 285-A**

A inclusão do Art. 285-A é referente às demandas específicas de bairro como, por exemplo, o incentivo para atividades turísticas específicas, atividades comerciais específicas, pesca artesanal, etc., tais demandas são locais, e devem ser tratadas sob as diretrizes do Plano Diretor, mas com ações e formas previstas em Plano Diretor Distrital, que poderá estudar a demanda recorrente de cada bairro.

Tal inovação servirá de forma efetiva nas demandas locais de cada bairro.

**2.5.35 Art. 174 altera o Art. 291**

A Assessoria acredita que a alteração deste dispositivo pode trazer insegurança jurídica. Entretanto, a única alteração proposta é a relocação do § 6º do Art. 291 para o §4º do Art. 288, ou seja, não há supressão da regra.

**2.5.36 Art. 178 inclui o art. 295-A, 295-B e 295-C**

A assessoria entende que os dispositivos criados deixam margem à interpretação e pouco limite para a regulamentação requerida.

Entretanto, os novos dispositivos disciplinam a aplicação objetiva de incentivo e projetos mais sustentáveis, que vai ao encontro com o desenvolvimento e a sustentabilidade necessária para o crescimento urbano Municipal.

Ademais, houve, também, a inclusão de incentivos a tecnologias sustentáveis, e incentivo a conservação de APPs, e sua fiscalização.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

**2.5.37 Art. 179 inclui o Art. 295-D**

O Art. 295-D trata do incentivo de uso misto. A Assessoria descreve que a utilização do uso misto é grande, chegando a 30% da taxa de ocupação, mas é favorável a cidade para as pessoas.

O novo dispositivo estabelece a aplicação objetiva de incentivo ao uso misto, de forma mais objetiva e simplificada, reduzindo a um pavimento de forma convencional.

**2.5.38 Art. 180 inclui o Art. 295-E; Art. 295-F e Art. 295-G**

O Art. 180 que inclui o Art. 295-E dispõe sobre a construção em áreas privadas que terão um acréscimo de 2% na taxa de ocupação, além de acréscimo ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo. O Art. 295- F que dispõe sobre o investimento em artes públicas que terá os critérios de localização e características, categoria e porte, o quantitativo das áreas de acréscimo e o Art. 295-G que permite ao empreendedor pedir a inserção, depositar na conta vinculada administrada pelo IPUF, sendo este responsável por aprovar ou não a inserção.

**2.5.39 Art. 181 que inclui os Arts. 295-H e 295-I**

O Art. 181 que inclui o Art. 295-H que dispõe sobre incentivos para a preservação do patrimônio histórico que permite a transferência do direito de construir, redução de IPTU, aplicação do direito de superfície, flexibilização da utilização do solo, flexibilização do Código de Obras e Edificações e desconto na outorga onerosa. Já o Art. 295-H dispõe sobre a restauração de patrimônio tombado através da transferência do direito de construir e desconto na outorga onerosa. Esses artigos trazem incentivos de preservação e restauração do patrimônio histórico do município de Florianópolis.

**2.5.40 Art. 182 inclui os Arts. 295-J e 295-K**

A Assessoria cita a inclusão dos Arts. 295-J e 295-K, que dispõe sobre incentivo para Áreas Especiais de Interesse Social, possibilitando a aplicação das regras aplicadas nessas áreas nas demais macroáreas, quando para a construção de edificações para faixas de renda mais baixas.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS**  
**GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

O dispositivo 295-J veio para melhorar os incentivos e as possibilidades de produção de habitação de baixa renda, que era viabilizada apenas por iniciativa do poder público, apesar da alta demanda, foi previsto o parágrafo 2º deste dispositivo que, por meio do incentivo proposto, permite de fato a produção habitacional de habitação de baixa renda pelo empreendedor. E o §3º do mesmo dispositivo foi corrigido para garantir a coerência com os conceitos das macroáreas. Trata-se de necessidade urgente no sentido de diluir o custo dos imóveis.

Quanto ao Art. 295-K, trata-se de instrumento para acelerar a produção de habitação de baixa renda com destinação de unidades diretamente ao município. Os empreendimentos poderão recorrer a índice e gabarito mediante entrega de unidades ou compensação financeira para execução de unidades habitacionais que serão entregues ao município.

**2.5.41 Art. 183 inclui os Arts. 295-L, 295-M e 295-N**

O Art. 183 que inclui os Art. 295-L, 295-M e 295-N que dispõe de mecanismos de incentivo ao zoneamento através de cargas tributárias diferentes, isenções, mecanismos e instrumentos urbanísticos através de Lei Complementar tributária específicas. A Assessoria alega que o Art. 295-N não está no caderno de votos do Conselho da Cidade, ficando difícil identificar a fonte.

Ocorre que, o Art. 295-N **está** no caderno dos votos do Conselho da Cidade, conforme o item 2.4 do projeto (tabela com justificativa e origem de alteração), o que faz com que a alegação da Assessoria seja descabida.

**2.5.42 Art. 184 inclui os Arts. 295-O, 295-P, 295-Q e 295-R**

A Assessoria afirma que esses dispositivos tratam do incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado. Nessas áreas os limites dos índices presentes na tabela F01 poderão ser ultrapassados, mas os critérios definidos, sendo favorável ao desenvolvimento de centralidades.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA**

---

**2.5.43 Art. 185 inclui o Art. 295-S**

O novo dispositivo é um importante instrumento a ser aplicado em diversas possibilidades, e visa favorecer a fruição pública com as respectivas definições de critérios.

**2.5.44 Art. 186 inclui o Art. 295-T**

A Assessoria cita, em seu parecer, a inclusão do Art. 295-T, apenas como ponto de atenção para a proposta. Tal dispositivo trata do incentivo à requalificação imobiliária, a ser definido em lei específica.

O novo dispositivo é um instrumento que possibilita a utilização de imóveis que se encontram em dificuldade de adequação aos parâmetros da lei, especialmente quando se refere a troca de usos (como, por exemplo, a conversão de imóveis comerciais em residenciais na área central). Esses imóveis terão a possibilidade de readequação para serem efetivamente utilizados pela população.

**2.5.45 Art. 189 altera o Art. 306**

Art. 189. Altera os incisos I, III e XIII do caput do art. 306, que previa a publicidades dos atos do Conselho da Cidade, fato que a Assessoria entende estar de maneira vaga a forma que será feito.

Entretanto, apenas foi trocado a palavra "propor" por "avaliar" no inciso I; troca de normas gerais de direito urbanístico por normativas urbanísticas no geral no inciso III; retirada do termo "em meio eletrônico" com relação à publicidade no inciso XIII. Nomenclaturas que facilitam a implementação dos preceitos do Plano Diretor.

**2.5.46 Art. 190 altera o Art. 307**

A Assessoria chamou a atenção para a alteração do dispositivo 307, que dispõe sobre a composição do Conselho da Cidade, apenas com correção da forma de composição.

Não há prejuízo ao dispositivo quanto a correção da forma.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

**2.5.47 Art. 197 altera o Art. 321**

A Assessoria afirma que a alteração deste dispositivo deixou o texto muito simples. Entretanto, as alterações foram realizadas para retirar a redação ineficiente e/ou repetitiva ao que já foi explicado no *caput*.

**2.5.48 Art. 199 altera o art. 325**

O Art. 325 trata do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, matéria estranha ao Plano Diretor. Os incisos revogados, tratavam das fontes de recurso do citado fundo, salutar que não estejam em Lei de quórum qualificado para sua alteração.

**2.5.49 - Novos Distritos e Áreas de Desenvolvimento Incentivado**

Estas alterações fogem à competência desta Comissão de Constituição e Justiça.

**2.6 OUTROS PONTOS DA PROPOSTA QUE DEMANDAM ATENÇÃO**

Serão tratados adequadamente nas propostas de emendas.

**3 CONCLUSÃO**

Ante o exposto, voto pela **ADMISSIBILIDADE, COM EMENDAS EM ANEXO** do Projeto de Lei Complementar PLC/01911/2022.

Sala das Sessões, data da assinatura digital.

**Manu Vieira**  
Vereadora - NOVO



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

#### 4 EMENDAS

##### 4.1 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 6º

<b>Proposta de Alteração (221)</b>
O Art. 6º passa a tramitar com a seguinte redação: Art. 6º - [...] Art. 8º [...] VI - a concentração da urbanização vertical em zonas determinadas, onde os coeficientes de aproveitamento e o número de pavimentos <b>dispostos no Anexo F01 possam ser atingidos sem contraprestação específica ou por</b> outorga onerosa do Direito de construir, transferência do direito de construir e <b>incentivos previstos nesta Lei.</b> [...]
Trata-se de emenda para esclarecer que existem hipóteses do exercício do Direito de Construir que podem ser exercidas sem contraprestação específica.

##### 4.2 EMENDA ADITIVA ENTRE OS ARTS. 6º E 7º

<b>Proposta de Alteração (222)</b>
Fica incluído entre os Arts. 6º e 7º o Art. x, com a seguinte redação: Art. x - O Art. 10, da Lei Complementar nº 482, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação. Art. 10 [...] XII - a universalização do acesso ao saneamento básico <b>até 2033</b> ; e
<b>Justificativa</b> Trata-se de adequação redacional, para positivar no Plano Diretor a necessidade de universalização do saneamento básico até o ano de 2033, como previsto no marco de saneamento. Prazo razoável para a implementação e execução.

##### 4.3 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 24

<b>Proposta de Alteração (224)</b>
------------------------------------





ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

O Art. 24 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 24 - [...]

Art. 44-A - [...]

[...]

§ 1º - A reavaliação deverá ser feita com base:

I - em estudos técnicos ambientais que poderão ser realizados pelo interessado, com base em termo de referência estabelecido pelo órgão ambiental;

II - Em sentença transitada em julgado que reconheça a inexistência de características de APP ou APL no imóvel em questão;

III - Em perícia judicial produzida no curso de ações que o Ministério Público de Santa Catarina (MPSC) ou o Ministério Público Federal (MPF) sejam partes ou interessados, que atestem a inexistência de características de APP ou APL no imóvel em questão;

IV - Outros meios de prova, estabelecidos em Ato do Poder Executivo.

[...]

**Justificativa**

Trata-se de emenda que busca aumentar os meios de prova admitidos para a reclassificação de áreas equivocadamente demarcadas como de preservação permanente ou de preservação limitada.

É um justo reconhecimento da falibilidade do mapa de zoneamento, dada a homérica tarefa de cartografar, com acurácia, uma cidade que ultrapassa 675 km<sup>2</sup> - cuja maior parte localiza-se em encostas e partes intocadas.

4.4 EMENDA ADITIVA DO ART. X ENTRE OS ARTS. 85 E 86

**Proposta de Alteração (226)**

O projeto de Lei Complementar nº 1.911, de 2022, passa a tramitar acrescido do Art. x, entre os Arts. 85 e 86, com a seguinte redação:

Art. x - Fica incluído o Art. 126-A na Lei Complementar nº 482, de 2014, com a seguinte redação:

Art. 126-A - No caso de divergência entre a delimitação das Áreas de Proteção Cultural (APC) constantes nos mapas de zoneamento e a realidade do local, do imóvel ou da



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

edificação, poderá ser solicitada reavaliação da caracterização e redefinição dos parâmetros urbanísticos para a área em questão.

§ 1º - A reavaliação deverá ser feita com base:

I - em estudos técnicos que poderão ser realizados pelo interessado, com base em termo de referência;

II - Em sentença transitada em julgado que reconheça a inexistência de características históricas, culturais e artísticas de excepcional valor no bem em questão;

III - Em perícia judicial produzida no curso de ações que o Ministério Público de Santa Catarina (MPSC) ou o Ministério Público Federal (MPF) sejam partes ou interessados, que atestem a inexistência de características históricas, culturais e artísticas de excepcional valor no bem em questão;

IV - Outros meios de prova, estabelecidos em Ato do Poder Executivo.

§ 2º - Nos casos em que a reavaliação determinar a incorreção do zoneamento em APC, a área em questão estará sujeita aos limites definidos no zoneamento primário somente.

§ 3º - A classificação do bem pelo SEPHAN não obstará o processamento da reavaliação prevista no caput.

**Justificativa**

Aqui propõe-se a criação de dispositivo que permita reavaliar o zoneamento de APC, nos moldes propostos para a reavaliação de APP e APL.

4.5 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 45

**Proposta de Alteração (233)**

O Art. 45 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 45 - [...]

Art. 69 - [...]

[...]

II - sótãos;

[...]

**Justificativa**

Coloca como área não computável todos os sótãos, independente da edificação.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

4.6 EMENDA ADITIVA DO ART. X, ENTRE OS ARTS. 74 E 75

<b>Proposta de Alteração (242)</b>
Fica incluído o Art. x, entre os Arts. 74 e 75, com a seguinte redação:  Art. x - O Art. 97, da Lei Complementar nº 482, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação:  Art. 97 - É admitida a urbanização progressiva na pavimentação, iluminação pública, rede de telefone e dados, paisagismo e áreas verdes de lazer.  Parágrafo Único: A pavimentação poderá ser implantada de forma progressiva após a execução da infraestrutura básica de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem e esgoto.
<b>Justificativa</b>  A possibilidade de urbanização progressiva na pavimentação, iluminação pública, etc., trará um impacto positivo na economia urbana. Tornando tangível e factível o investimento no crescimento urbano ordenado.

4.7 EMENDA ADITIVA ENTRE ARTS. 74 E 75 (INCLUI ART. 98-A)

<b>Proposta de Alteração (244)</b>
Cria o Art. x, entre os Arts. 74 e 75, com a seguinte redação:  Art. x - Inclui o Art. 98-A à Lei Complementar nº 482, de 2014, com a seguinte redação:  Art. 98-A - No caso de projeto de urbanização progressiva em AEIS e ZEIS, é lícito ao município executar as obras de urbanização sem contraprestação do empreendedor, mediante regulamentação específica.
<b>Justificativa</b>  Permite que parcelamento em ZEIS e AEIS sejam progressivamente urbanizados com recursos públicos, de modo a reduzir o custo dos imóveis.

4.8 EMENDA ADITIVA ENTRE ARTS. 74 E 75 (INCLUI PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 100)

<b>Proposta de Alteração (245)</b>
------------------------------------



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

Cria o Art. x, entre os Arts. 74 e 75, com a seguinte redação:

Art. x - Inclui parágrafo único ao Art. 100, da Lei Complementar nº 482, de 2014, com a seguinte redação:

Art. 100 - [...]

Parágrafo único: o município, de ofício ou por requerimento, poderá incumbir-se parte das obras listadas acima em áreas de interesse social e zonas especiais de interesse social.

**Justificativa**

Propõe-se aqui uma tentativa de baratear o loteamento regular, permitindo ao município utilizar-se de recursos dos impostos para subsidiar parte da expansão da cidade.

O mesmo já é feito pela PMF em situações consolidadas de **parcelamento irregular**, em que uma estreita (e longa) servidão passa a ser atendida por calçamento, iluminação, *et cetera*.

4.9 EMENDA SUPRESSIVA AO ART. 75; ADITIVA AO ART. 216

**Proposta de Alteração (246)**

Art. 1º - Fica suprimido o Art. 75.

Art. 2º - O Art. 216 passa a tramitar revogando também o Art. 102, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

**Justificativa**

Não há a menor necessidade de regulamentar isso. Trata das únicas hipóteses de admissão de residências unifamiliares em lotes.

4.10 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 76

**Proposta de Alteração (247)**

O Art. 76 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 76 - [...]

Art. 103 - [...]

Parágrafo Único: As edículas não são computáveis nos limites do *caput*.

**Justificativa**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

A redação original estabelecia que edículas não são computáveis em terrenos com residências isoladas somente se a área do terreno for inferior a 360 m<sup>2</sup>.

Há um problema matemático aqui: Cada residência isolada, conforme o *caput*, exige 125 m<sup>2</sup> de terreno. Se considerarmos três casas, são 375 m<sup>2</sup> ao menos. Isto quer dizer que quando temos três casas em um único terreno, tendo ele 375 m<sup>2</sup> ou um hectare, não é permitida a construção de edículas.

Considerando também que a área inferior a 360 m<sup>2</sup> só admite duas casas, vemos este é o único caso em que é possível coexistirem residências e edículas.

É este talvez o maior retrato da hipernomia entranhada no Plano Diretor de Florianópolis.

#### 4.11 EMENDA ADITIVA AO ART. 216 (Art. 144)

##### **Proposta de Alteração (255)**

O Art. 216 passa a tramitar revogando também o Art. 144, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

##### **Justificativa**

Permite que o SEPHAN elabore planos de urbanização específicos para áreas de proteção cultural, violando o princípio de unicidade do Plano Diretor previsto no Art. 40, § 2º, do Estatuto das Cidades.

#### 4.12 EMENDA ADITIVA AO ART. 216 (Art. 145)

##### **Proposta de Alteração (256)**

O Art. 216 passa a tramitar revogando também o Art. 145, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

##### **Justificativa**

Condiciona diversos atos estranhos às competências do SEPHAN à sua análise, prejudicando a proteção dos bens históricos.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

4.13 EMENDA ADITIVA DO ART. X ENTRE OS ARTS. 98 E 99

**Proposta de Alteração (258)**

O Projeto de Lei Complementar nº 1.911, de 2022, passa a tramitar acrescido do Art. x entre os Arts. 98 e 99, com a seguinte redação:

Art. x - O Art. 148, da Lei Complementar nº 482, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 148 - Os projetos de construções e ampliações de edificações situadas no entorno imediato de bens protegidos seguirão orientações do SEPHAN, quando couber.

**Justificativa**

Facilita a intervenção nos imóveis no entorno de bens protegidos. A redação anterior submetia à aprovação do SEPHAN um número substancial de atividades em imóveis não protegidos.

4.14 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 99

**Proposta de Alteração (259)**

O Art. 99 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 149 - [...]

§ 1º O enquadramento dos imóveis, na forma desta Lei Complementar, será averbado pelo órgão municipal de planejamento urbano, à margem das respectivas matrículas no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca, e somente gerará efeitos a partir desta data, assim como da ciência inequívoca do proprietário.

§ 2º Os ônus e as exigências, obrigações, proibições e limitações específicas aos imóveis inseridos em APC somente serão exigíveis dos proprietários na ocorrência do previsto no § 1º.

§ 3º - [...]

§ 4º É absolutamente nula a classificação P-1, P-2 e P-4 que recaia sobre imóvel sem o respectivo processo de tombamento definitivo, nos termos do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937.

**Justificativa**

Com a sugestão, busca-se conferir maior segurança e transparência aos



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

proprietários inseridos em APCs, já que, em geral, possuem limitado conhecimento acerca de seus imóveis.

4.15 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 101

**Proposta de Alteração (261)**

O Art. 101 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 101 - [...]

Art. 151 - [...]

[...]

IV - revogado.

[...]

**Justificativa**

O limite de altura e volume prejudica o barateamento dos bens imóveis no município, dificultando a aquisição de imóveis próprios.

4.16 EMENDA ADITIVA AO ART. 216

**Proposta de Alteração (264)**

O Art. 216 passa a tramitar revogando também o Art. 159, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

**Justificativa**

O artigo combatido dificulta a instalação de pisos táteis, além de impedir a substituição do pavimento da rua, trazendo dificuldades às pessoas com mobilidade reduzida.

4.17 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 134

**Proposta de Alteração (269)**

O Art. 134 da Lei Complementar nº 482, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 134 - [...]

Art. 211 - Ressalvadas as obras de requalificação imobiliária, o número de vagas de estacionamento para veículos motorizados e não motorizados, obedecerão às disposições e





ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

tabelas integrantes desta Lei Complementar.

[...]

§ 3º - Suprimido.

**Justificativa**

Cria hipótese de dispensa de vagas de estacionamento para intervenções de requalificação imobiliária, valorizando os benefícios da reforma de edifícios degradados. Também permite a redesignação de áreas de estacionamento para outros fins, caso constatada a subutilização.

4.18 EMENDA SUPRESSIVA AO ART. 108

**Proposta de Alteração (377)**

O Art. 108 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 108 - [...]

Art. 164 - [...]

[...]

§ 3º - suprimido.

**Justificativa**

As APC-3 estão sendo revogadas pelo Art. 96. Não há motivo para manter outras referências ao dispositivo que não mais existirá.

4.19 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 151

**Proposta de Alteração (271)**

O Art. 151 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 151 - O Art. 236 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 236 Ficam dispensadas as vagas de estacionamento para conjuntos habitacionais de interesse social.

**Justificativa**

Uma política de habitação séria deve privilegiar a moradia das pessoas, e não o abrigo de custosos veículos. A terra, enquanto recurso escasso, deve ser utilizada em favor do atendimento das maiores e latentes carências, no caso, abrigar pessoas.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

4.20 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 159

**Proposta de alteração (366)**

O Projeto de Lei Complementar n.º 1911/2022, em seu art. 159, passa a tramitar com a seguinte redação:

“Art. 159 .....

Art. 259 .....

§ 1º .....

I - .....

.....

VI - Suprimido;

VII - percentual de desconto relativo à produção de HIS e utilização de incentivos;

VIII - Suprimido

§ 2º .....

§ 3º .....

§ 4º As contrapartidas da outorga onerosa do direito de construir serão aplicadas exclusivamente nas finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 2001.

§ 5º Tudo aquilo que provier da outorga onerosa financeira, deverá ter destinação superior a 50% (cinquenta por cento) do total vinculada ao seu distrito administrativo.

§ 6º A Outorga Onerosa do Direito de Construir nas áreas Incentivadas poderá ter até 100% (cem por cento) de desconto, a ser definido em ato do poder executivo.

§ 7º O poder executivo deve manter as informações relativas à Outorga Onerosa do Direito de Construir disponíveis em portal de acesso público online. (NR)

Art. 259-A. A Outorga Onerosa do Direito de Construir terá contrapartida não financeira, ou, a critério do empreendedor, financeira.

Art. 259-B. A Outorga Onerosa do Direito de Construir não financeira se dará pela execução de obras e serviços nas finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 2001, correspondente ao valor apurado na forma do Art. 259.

Art. 259-C. A Outorga Onerosa do Direito de Construir financeira se dará pelo pagamento em pecúnia do valor apurado na forma do art. 259.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

**Justificativa**

A emenda pretende incluir a possibilidade de outorga onerosa não financeira, ou seja, a outorga onerosa por prestação de serviços, que além de trazer benefícios imediatos à cidade, sendo por construção de praças, colégios, hospitais, entre outros, trará principalmente benefícios diretos aos moradores locais, que usufruirão do benefício, tornando o processo mais transparente e efetivamente positivo.

4.21 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 160

**Proposta de alteração (367)**

O Projeto de Lei Complementar n.º 1911/2022, em seu art. 160, passa a tramitar coma seguinte redação:

“Art. 160 .....

Art. 259-D A outorga onerosa da alteração de uso constitui-se em contrapartida decorrente da modificação dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do território, aplicada nos seguintes casos:

.....

§1º .....

§2º Não se exigirá outorga onerosa da alteração de uso de projetos de requalificação imobiliária.

§3º Aplica-se, no que couber, os Arts 259-A a 259-C desta Lei Complementar à Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

**Justificativa**

A emenda pretende adequar a outorga onerosa de alteração de uso conforme o disposto na Lei Complementar 1911/2022. Visa melhorar o entendimento e aplicação do dispositivo. Além de criar dispositivo de incentivo à requalificação imobiliária.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

---

4.22 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 260-C

**Proposta de alteração (371)**

O Projeto de Lei Complementar n.º 1911/2022, inclui o art. 260-C, passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 260-C - O potencial construtivo adicional decorrente do uso dos instrumentos urbanísticos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Transferência do Direito de Construir (TDC) e Transferência do Direito de Construir - Verde (TDC-V) serão adquiridos na proporção e critério do empreendedor, vedado ao município que exija a contraprestação em um único instrumento, ou condicione a utilização pelo exaurimento prévio do potencial construtivo de outro instrumento

4.23 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 26

**Proposta de alteração (372)**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

Art. 1º O Projeto de Lei Complementar n.º 1911/2022, altera o art. 26, que passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 26. Inclui o Art. 46-A na Lei Complementar n.º 482, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46-A. O Município priorizará como estratégia de conservação da natureza a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e para tanto, antes da criação de qualquer nova unidade de conservação, o Poder Público notificará cada proprietário potencialmente afetado para manifestar seu interesse na criação deste tipo de unidade de conservação, competindo ao Município apoiar o proprietário interessado nas ações de instituição, implantação e proteção.

§1º No processo de criação de RPPN não serão cobradas do interessado taxas ou qualquer tipo de exação referentes aos custos das atividades específicas do órgão ambiental.

§2º Fica assegurada às RPPNs e às unidades de conservação do grupo de proteção integral, exceto Estação Ecológica e Reserva Biológica, a busca da sua autossustentabilidade financeira por meio da exploração das seguintes atividades:

- I - de turismo ecológico e de recreação, inclusive por meio da instalação de acessos com veículos motorizados;
- II - edificação de hospedagem e refeitório;
- III - espaços para práticas terapêuticas, holísticas, religiosas e educacionais compatíveis com as características da área e demais equipamentos necessários.

§ 3º As atividades descritas no parágrafo anterior são meramente exemplificativas e, de modo algum, exaurem outras permissões constantes do plano de manejo ou outro instrumento de disciplinamento do uso. (NR).

Art. 2º O Art. 216 do Projeto de Lei Complementar n.º 1911/2022, passa a tramitar com seguinte redação:

Art. 216. Ficam revogados os Arts. (...), 46, (...).

**Justificativa**

Trata-se de simples adequação à LC 95/1998, como indicado pela Assessoria de Engenharia.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

4.24 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 95

**Proposta de Alteração (373)**

O Art. 95 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 95 - .....

Art. 142-A - As Áreas de Urbanização Especial (AUE) são áreas de expansão urbana a serem desenvolvidas através de Planos Específicos de Urbanização (PEU).

§1º Fica assegurado o pleno desenvolvimento das Áreas de Urbanização Especial (AUE), observadas as diretrizes previstas nesta lei, facultado ao Poder Executivo definir estratégias de desenvolvimento e ocupação gradual, exclusivamente, nas áreas de domínio público.

§2º .....

I - coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) aplicado sobre a área total da gleba, a ser distribuído entre os lotes derivados de PEU, sem prejuízo da aplicação posterior de incentivos previstos neste plano;

II - destinação de 15% (quinze por cento) do correspondente ao potencial construtivo das unidades habitacionais a serem geradas na implantação dos Planos Específicos de Urbanização (PEU), calculados sobre o coeficiente estabelecido no inciso I, destinadas para habitação de Interesse Social, a ser implementado ou fomentado, na área de desenvolvimento do PEU ou sua região de influência, compreendida em um raio de 6 (seis) quilômetros da área desenvolvida, ou, ainda, em outra área indicada pelo Poder Executivo.

III - Até 1/3 (um terço) do potencial construtivo previsto no inciso II devem ser destinados a unidades habitacionais classificadas como Habitação de Baixa Renda (HBR), que quando implantadas devem ser destinadas sem ônus ao município, nas quais não caberá ou incidirá outorga onerosa;

IV - em caso de desenvolvimento da respectiva Área de Urbanização Especial (AUE), na forma de parcelamento do solo urbano, os lotes privativos gerados nos parcelamentos do solo urbano nos respectivos Planos Específicos de Urbanização



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

(PEU) das referidas Áreas de Urbanização Especial (AUE) devem corresponder a 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba total, descontadas as áreas não edificantes, devendo o restante da área, para fins de cumprimento do inciso I do artigo 4º da Lei Federal n. 6.766/1979, na forma dos §§1º e 2º do mesmo dispositivo, ser destinada na seguinte proporção:

a) o equivalente à 5% (cinco por cento) dos lotes privativos gerados pelo parcelamento do solo da área, para fins de cumprimento do inciso III deste dispositivo, devidamente urbanizada, com o fito de implantação de Habitação de Baixa Renda (HBR), entregues ao município de forma gratuita, que desenvolverá o respectivo lote na forma da segunda parte do §1º deste artigo;

b) o equivalente à 10% (dez por cento) dos lotes privativos gerados pelo parcelamento do solo da área, para as demais formas de habitação de interesse social, em cumprimento à previsão conjugada dos incisos II e III, cujo desenvolvimento posterior de práticas de incorporação e afins se darão pelo particular, na forma dos programas de habitação social vigentes à época de sua implantação pelo Governo Federal;

c) até 5% (cinco por cento) da área bruta, devidamente urbanizada, para fins de instalação de equipamentos comunitários, na forma do §2º do art. 4º da Lei Federal n. 6.766/1979;

d) no mínimo 20% (vinte por cento) da área bruta para fins ambientais, parques urbanos, parques lineares ou para práticas de agricultura urbana sustentável, no que couber;

e) até 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema viário, observados os critérios desta lei e dos regulamentos próprios incidentes.

V - diretriz global de conectividade e mobilidade urbana da AUE e rebatimento nos PEU;

VI - diretriz global de conectividade ambiental, valorizando corredores ecológicos, parques lineares e rede de parques;

VII - previsão de investimento em programas ambientais nas áreas de preservação dos seus próprios territórios, a serem





ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

definidos no licenciamento ambiental;

VIII - incentivar o equilíbrio entre habitação e geração de oportunidades de emprego e renda;

IX - sistema de contrapartidas urbanísticas e ambientais na região de abrangência, a serem definidas nos correlatos licenciamentos, sendo as de caráter urbanístico no respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e as ambientais no respectivo licenciamento ambiental.

.....  
.....

**Justificativa**

A presente emenda busca modificar alguns dos dispositivos previstos para a urbanização das AUEs, de modo a viabilizar sua aplicação.

4.25 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 172

**Proposta de Alteração (374)**

O Art. 172 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 172.....  
Art. 289.....

III - manter a média de densidade populacional prevista para a área da proposta, excetuado as hipóteses de PEU nas áreas demarcadas como AUE, para as quais a densidade deve ser entre 74 hab/ha e 150 hab/ha;

§ 4º - É permitido o parcelamento das Áreas de Urbanização Especial (AUE) nas modalidades de loteamento e condomínio de lotes, mediante a prévia aprovação do(s) PEU(s).

**Justificativa**

A proposta original é omissa quanto as modalidades de parcelamento das AUEs, que se inclui pelo § 4º. Também se reafirma a necessidade de manutenção da



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

densidade populacional média.

4.26 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 38

**Proposta de Alteração (375)**

O Art. 38 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 38.....  
Art. 61-A.....  
.....  
V - estender o uso e os limites de ocupação do zoneamento de maior incidência no terreno.  
.....  
.....

**Justificativa**

A testada do imóvel, bem como o seu cumprimento, não pode ser fator determinante para estabelecimento do zoneamento do imóvel. É mais justo que se o imóvel estiver enquadrado em dois ou mais zoneamento concomitantemente, é de se permitir, caso assim queira, estender o zoneamento da área de maior incidência para o de menor.

4.27 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 43

**Proposta de Alteração (376)**

O Art. 43 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 43 - .....  
Art. 66.....  
.....  
IX - destinado ao uso de garagem, limitados um máximo de 2 (dois), para os edifícios residenciais ou comerciais com viabilidade de até 6 (seis) pavimentos; e  
X - pilotis.  
  
Parágrafo Único - (revogado).

**Justificativa**

Trata-se de emenda que facilita o oferecimento de garagens nos edifícios.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

Especialmente em bairros mais afastados, pois muitas pessoas que moram nestes locais utilizam carros próprios como meio de transporte principal, dada a carência da infraestrutura de transporte público. Em razão da falta de vagas, é comum que os moradores utilizem a via pública e os passeios como se garagem privativa fosse, prejudicando os pedestres e criando um foco de resistência a ações de caminhabilidade no futuro.

#### 4.28 EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 42

##### Proposta de Alteração (381)

O Art. 42 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 42 - [...]

[...]

Art. 65-C - A altura de vizinhança máxima é de 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros)

§ 1º - Quando fizer uso de TO diferenciada prevista no Art. 71, a altura de vizinhança (HV) máxima será de 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) quando houver piso intermediário vinculado a mezanino ou sobreloja.

§2º - [...]

##### Justificativa

Trata-se de emenda para facilitar a implantação de entrepisos e mezaninos nos primeiros andares das edificações.

#### 4.29 EMENDA ADITIVA ANEXO G01

##### Proposta de Alteração (382)

O anexo G01 passa a tramitar com a definição de “Corredores Ecológicos”, com a seguinte redação:

C

[...]

**Corredores Ecológicos:** porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

**Justificativa**

Trata-se de termo que não possui definição no texto legal. Razoável sua inclusão.

4.30 EMENDA MODIFICATIVA ART. 83

**Proposta de Alteração (383)**

O Art. 83 passa a tramitar com a seguinte redação:

Art. 118 - Quando existirem carências de áreas públicas de lazer e comunitárias institucionais no entorno do projeto de condomínios multifamiliares a serem implantados em área urbanizável igual ou maior do que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) que não foram objeto de parcelamento do solo urbano, o empreendimento deverá promover a geração de áreas de uso público, a critério exclusivo do empreendedor, através de:

I - destinação de área pública na área do próprio empreendimento, limitado a 5% (cinco por cento) da sua área urbanizável;

II - destinação de área pública no entorno do empreendimento, limitado a 5% (cinco por cento) da sua área urbanizável;

III - contrapartida financeira equivalente a 15% (quinze por cento) do valor apurado para a contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estipulada na forma do art. 259 para o respectivo empreendimento, que deverá ser destinada a programas, ações ou obras para a mitigação das carências relativas às áreas públicas no entorno.

§1º No caso de aplicação dos incisos I e II deste artigo, fica reservado o direito ao índice equivalente da área destinada, sem prejuízo dos incentivos previstos nesta Lei Complementar.

§ 2º Serão dispensados da aplicação deste artigo os imóveis parcelados para fins urbanos anteriormente à vigência da Lei n. 6.766, de 1979.

§ 3º A análise de carências de áreas públicas no entorno será



ESTADO DE SANTA CATARINA  
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
GABINETE DA VEREADORA MANU VIEIRA

elaborada pelo empreendedor no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança na forma do art. 265 e subsequentes.

**Justificativa**

Trata-se de readequação da redação, trazendo maior clareza e segurança jurídica. A modificação busca facilitar o oferecimento de contrapartidas pela construção de condomínios fechados.