



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

(Ref. Interna Ofício nº 196/2022/GVMV)

Florianópolis, 12 de agosto de 2022

À Prefeitura Municipal de Florianópolis,

Proponho as seguintes alterações no Plano Diretor de Florianópolis, a saber:

**Proposta de Alteração (209)**

Art. 49 - [...]

§ 1º - As atividades em dunas serão dispostas conforme o respectivo plano de manejo da unidade de conservação, e na sua ausência, é vedada:

I - a circulação de veículo automotor;

II - a alteração de relevo;

III - a construção de muros e cercas de vedação de qualquer espécie, inclusive contenedores vegetais.

[...]

§ 4º - A autorização que trata o § 3º será concedida em até sete dias úteis;

§ 5º - A ausência de manifestação da Prefeitura no prazo determinado implicará na aprovação tácita do projeto conforme solicitado.

**Justificativa**

Propõem-se duas alterações no Art. 49, do Plano Diretor. A primeira delas dispõe sobre as atividades em dunas. A redação da forma que está prejudica a gestão destas áreas, pois restringe de forma demasiada o uso destes espaços.

Da forma como está, não é possível, por exemplo, a circulação de veículos para limpeza, manutenção, socorro e fiscalização nas dunas, ou ainda, a alteração de relevo para a recomposição do volume de areia em casos de avulsão (retirada violenta de material) ou aluvião (transporte por fluxo de águas).

Propõe-se que tais usos sejam definidos através do plano de manejo, ou, em sua ausência, sejam mantidas as restrições atualmente previstas no Art. 49.



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

Já a segunda alteração trata de hipótese de silêncio positivo para as autorizações emergenciais de obras de proteção contra erosão marítima, por tratar-se de evento imprevisível com consequências devastadoras aos imóveis atingidos.

**Proposta de Alteração (218)**

Fica revogado o Inciso X do Art. 8º, da Lei Complementar nº 482, de 2014

**Justificativa**

Trata-se de dispositivo do Plano Diretor de pouca guarida com a realidade e já exaustivamente tratado em dispositivos acerca da Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e contraprestações urbanísticas para obras de maior porte.

**Proposta de Alteração (219)**

Fica revogado o Inciso IX do Art. 5º, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

**Justificativa**

Trata-se de dispositivo do Plano Diretor que assim dispõe:

Art. 5º - *omissis*

IX - detentora de uma das orlas mais bem providas dentre as cidades do mundo, Florianópolis deve incluir a construção adequada de trapiches, o uso residencial, turístico e de lazer das áreas contíguas ao mar dentre suas vocações sociais e econômicas preferenciais. As áreas contíguas às orlas lacunares, desde que não as situadas em áreas de preservação predominantes, devem ser dotadas de suporte náutico, desde que atendida à legislação ambiental. A navegação em ambientes restritos, em especial nas lagoas e nos canais estará sujeita a monitoramento, sendo admissível introduzir taxas especiais pagas pelos ocupantes eventuais e que garantam o uso adequado dessas áreas ambientalmente sensíveis.



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

Tal dispositivo é verdadeiramente afrontoso à boa técnica legislativa, conforme dispõe a Lei Complementar nº 95, de 1998, pois trata-se de inciso demasiadamente extenso, que trata de inúmeros assuntos, e prejudicada compreensão.

De largada, o combatido dispositivo dedica-se comentar sobre a orla do município, configurando verdadeira adjetivação desnecessária, em afronta ao Art. 11, I, “c”, da Lei Complementar nº 95, de 1998.

Em seguida, determina a construção “adequada” de trapiches, trata do uso residencial turístico e de lazer das áreas contíguas ao mar como vocação econômica e social preferencial. Adiante, trata do suporte náutico em áreas lacunares (sic), atendidas duas condições distintas. Após, trata da navegação em “ambientes restritos” como atividade sujeita a monitoramento, e conclui pela instituição de taxas para ocupantes eventuais.

Todo dispositivo legal deve tratar de apenas um único assunto, articular-se com clareza, em frases curtas e concisas. Nenhuma destas condições fora atendida, restando somente a revogação.

**Proposta de Alteração (220)**

O Inciso I do Art. 5º, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

**Justificativa**

Trata-se de dispositivo do Plano Diretor que considera “bem de todos” o subsolo, o espaço aéreo e as paisagens correspondentes aos lotes privados. Tal dispositivo é **inconstitucional**, pois viola o Direito à Propriedade previsto no *caput* do Art. 5º da Constituição Federal.

O trecho em revogação vai de encontro à regulamentação prevista pelo Código Civil à propriedade do solo, conforme o Art. 1.229:



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

Art. 1.229 - A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Segundo julgado do STJ

“O direito de construir previsto no art. 1.299 do CC/02 abrange inclusive o subsolo, respeitado o critério de utilidade delineado no art. 1.229 do Código Civil”. STJ - REsp: 1233852 RS 2011/0022211-5, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 15/12/2011, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/02/2012)

O dispositivo é a evolução do brocardo *Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos* - de quem é o solo, é dele todo o caminho até o céu e todo o caminho até o inferno. Atualmente, são excluídos o patrimônio arqueológico, mineral, o potencial hidroelétrico, e outros bens protegidos em legislação extravagante, além das partes que ultrapassam o domínio útil do imóvel.

Neste sentido, tratando-se de volume útil, seja acima ou abaixo do solo de propriedade particular, e ressalvadas as exceções citadas acima, não há como falar em “bem de todos” a parcela inserida no domínio útil do proprietário. Não há outra alternativa senão expurgar do ordenamento o dispositivo combatido.

**Proposta de Alteração (221)**

Altera-se o Inciso VI, do Art. 8º:

Art. 8º [...]

VI - a concentração da urbanização vertical em zonas determinadas, onde os coeficientes de aproveitamento e o número de pavimentos **dispostos no Anexo F01**



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

**possam ser atingidos sem contraprestação específica ou por** outorga onerosa do Direito de construir, transferência do Direito de construir **e incentivos previstos nesta Lei.**

**Proposta de Alteração (222)**

Art. 10 [...]

XII - a universalização do acesso ao saneamento básico **até 2032**; e

**Justificativa**

Trata-se de adequação redacional, para positivar no Plano Diretor a necessidade de universalização do saneamento básico até o ano de 2032, como previsto no contrato de concessão. Prazo razoável para a implementação e execução.

**Proposta de Alteração (223)**

Altera-se a redação do Art. 44:

Art. 44 - Consideram-se, ainda, de preservação permanente as áreas **demarcadas nos mapas desta Lei** cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

A redação originária previa a hipótese de criação de Área de Preservação Permanente através de “ato do Poder Executivo” submetido à deliberação da Câmara. Ocorre que tal ato não existe no Ordenamento pátrio, uma espécie de decreto cujos efeitos se submetem ao controle prévio do legislativo. Ou o Poder Executivo edita uma Lei (pois competente para tal), ou edita um decreto - ato independente. Não há um meio-termo entre os dois tipos normativos.



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

Nesse sentido, visando conferir maior segurança jurídica aos proprietários, limitou-se a criação de Áreas de Preservação através dos instrumentos usuais: alteração da Lei de Zoneamento.

**Proposta de Alteração (224)**

Inclui artigo após o Art. 44:

Art. x. No caso de divergência entre a delimitação das Áreas de Preservação Permanente (APP) e/ou Áreas de Preservação Limitada (APL) constante nos mapas de zoneamento e as definições estabelecidas nas legislações aplicáveis, 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 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.**

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.



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

**Proposta de Alteração (225)**

Fica revogado o Inciso XV do Art. 5º, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

**Justificativa**

Trata-se de dispositivo do Plano Diretor que assim dispõe:

Art. 5º - *omissis*

XV - o crescimento previsto para os diversos distritos do Município se baseia em uma oferta crescente de infraestrutura e como forma de garantir essa correspondência, se estabelece em 20% o índice de aumento populacional ou de área construída, a partir do qual, contado da data da publicação desta Lei Complementar, se instalará, automaticamente, o processo de aferição dos parâmetros urbanos em vigor, cujo o processo de análise será coordenado pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano (SMDU) e envolverá o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM) e representação designada do Conselho da Cidade, contando sempre com a participação da população envolvida. Ouvidos os integrantes e providenciada reunião aberta, a ser realizada no distrito em análise, a SMDU poderá ou não determinar a suspensão de novas licenças de construção, pelo prazo máximo de três meses, e dentro do mesmo prazo, impreterivelmente, a SMDU deverá definir pela manutenção dos padrões urbanísticos vigentes ou propor, mediante projeto de lei, sua substituição por índices compatíveis.

Tal dispositivo é verdadeiramente afrontoso à boa técnica legislativa, conforme dispõe a Lei Complementar nº 95, de 1998, pois trata-se de inciso demasiadamente extenso, que trata de inúmeros assuntos, e prejudicada compreensão.

De largada, o combatido dispositivo dedica-se a comentar sobre a previsão de crescimento dos distritos municipais. Em seguida, cria-se um gatilho para instauração de processo de aferição de parâmetros urbanos. Após cria poder para a SMDU suspender licenças de construção e a hipótese de autoria de Projeto de Lei por parte da citada secretaria.

Todo dispositivo legal deve tratar de apenas um único assunto, articular-se com clareza, em frases curtas e concisas. Nenhuma destas condições fora atendida, restando somente a revogação. Além disso, cabe ressaltar a inconstitucionalidade do trecho que



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

dispõe sobre o poder de iniciativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de projeto de lei, em afronta ao que dispõe as Constituições Federal e Estadual, e a Lei Orgânica.

**Proposta de Alteração (226)**

Cria o Art. x, após o Art. 126:

Art. x - 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 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.

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

**Proposta de Alteração (227)**

Fica incluído § 2º ao Art. 17, com a seguinte redação, renumerando-se o parágrafo único em § 1º:

§ 2º - A proposta de qualificação de equipamentos urbanos, formulada pelo poder público





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

ou por particulares, será admitida mesmo que não contemple todos os itens previstos no § 1º.

Positiva regra de qualificação parcial de espaços públicos, por intervenções pontuais em calçadas, praças e logradouros, inclusive bancos, floreiras, lixeiras, playgrounds, postes e luminárias, bancas de revistas, quiosques, guaritas, sanitários, pontos de ônibus, sinalização de trânsito e informativa, placas de propaganda, antenas de rádio, televisão e telefonia celular.

**Proposta de Alteração (228)**

Fica revogado o Art. 55, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

O dispositivo combatido assim dispõe:

Art. 55 Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Comunitária Institucional, pelo menos um terço de sua área será doada ao município para uso público, destinada como Área Comunitária Institucional, definida pelo órgão municipal de planejamento urbano conforme a demanda urbana de maior carência.

Noutras palavras: O particular é prejudicado uma vez por erro no mapa, com seu direito de propriedade tolhido em um terço, por conta de um erro que não provocou. Não há razão para a manutenção deste dispositivo, já que o zoneamento de ACI deveria limitar-se às terras públicas. Quando recair sobre imóveis privados, deveria seguir de imediato à desapropriação, para abster de colocar o proprietário em condição vazia quanto às suas terras.

Se o motivo que determinou o estabelecimento de área Comunitária Institucional desapareceu, não faz sentido o particular perder um terço de área para a mesma forma de utilização institucional, que já havia sido descartado.

**Proposta de Alteração (229)**

Art. 56 - As estações de rádio base e sua infraestrutura de suporte estão sujeitas a tratamento urbanístico diferenciado, previsto na Lei Complementar nº 716, de 2021.



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

Já existe legislação para cuidar da matéria: Lei Complementar nº 716, de 2021.

**Proposta de Alteração (230)**

Art. 59 - [...]

§ 1º - Toda dúvida ou alteração sobre definições e alcances dos usos serão apreciadas e julgadas pelo IPUF, considerando os critérios da Comissão Nacional de Classificação, pareceres, e outros documentos fornecidos pelo interessado.

Confere Direito ao interessado de apresentar estudos e documentos ao IPUF para classificação da atividade econômica pretendida.

**Proposta de Alteração (231)**

Art. 63 Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea dos coeficientes de aproveitamento, das taxas máximas de ocupação e de impermeabilização, das alturas máximas de fachadas e da cobertura, do número máximo de pavimentos, dos afastamentos obrigatórios e do número mínimo de vagas para estacionamento e serviços correlatos, considerando-se também os incentivos construtivos e os critérios diferenciados para imóveis em requalificação.

Adiciona previsão acerca dos incentivos construtivos e dos incentivos específicos para requalificação imobiliária.

**Proposta de Alteração (232)**

Fica incluído Art. x, após o Art. 64, com a seguinte redação:

Art. x - O processo de requalificação de edificações observará regras e incentivos previstos em outras legislações, assim como poderá integrar os incentivos desta Lei Complementar.

Cria a possibilidade da requalificação imobiliária utilizar-se de incentivos em lei própria, assim como os previstos no Plano Diretor.

**Proposta de Alteração (233)**

O Inciso II, do Art. 69, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 69 - [...]

II - sótãos;



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

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

**Proposta de Alteração (234)**

Fica revogado o § 6º, do Art. 73, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Revogar esse dispositivo. Alargamento de rua não é sinônimo de eficiência e boa utilização do solo. De acordo com estudos, um inclusive, realizado para análise da ampliação da Marginal Tietê concluiu que alargar a marginal em 23 km, após três anos depois da obra (2013) verificou-se que os índices de lentidão ultrapassaram o período anterior às obras.

**Proposta de Alteração (235)**

Art. 79 - [...]

§ 1º Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas poderá ser compartilhada, inclusive nas hipóteses de funcionamento em horários não conflitantes.

Quando existe num mesmo prédio uma loja e um *pub*, por exemplo, serão utilizadas em horários diferentes, não tem necessidade de somar as vagas para o uso de cada atividade, uma vez que, poderão ser compartilhadas em horários diversos.

**Proposta de Alteração (236)**

Fica revogado o Art. 80.

Permite estacionamento no afastamento frontal.

**Proposta de Alteração (237)**

Ficam revogados os Arts. 81 e 82.

Revoga necessidade de estudo de impacto no trânsito para escolas, e regras para fornecimento de vagas rotativas.

**Proposta de Alteração (238)**

Fica revogado o Art. 83

Desobriga a arborização de áreas de estacionamento abertas na proporção de 2 árvores por



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

carro. Inviável a implementação de 2 árvores por carro.

**Proposta de Alteração (239)**

Fica revogado o § 2º, do Art. 84.

Revoga possibilidade de exigir obras de intervenção no tráfego para PGTs já existentes.

**Proposta de Alteração (240)**

Cria § 2º no Art. 88:

§ 2º - em qualquer caso, a área deverá possuir características de Área de Preservação Permanente.

Condiciona a proibição de loteamento, obras e edificações nos casos que especifica à existência de APP.

**Proposta de Alteração (241)**

Fica revogado o § 2º do Art. 96, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Extingue o prazo máximo de 2 anos entre etapas de urbanização progressiva, aumentando o custo dos imóveis, já que as obras precisam ser realizadas em intervalo curto de tempo.

**Proposta de Alteração (242)**

O Art. 97, da Lei Complementar nº 482, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

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.

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.



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

**Proposta de Alteração (243)**

Fica revogado o § 1º do Art. 98, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Dispositivo trata de propaganda comercial, matéria reservada à legislação federal.

**Proposta de Alteração (244)**

§ 3º - Em Áreas de Interesse Social e Zonas Especiais de Interesse Social é lícito ao município executar as obras mencionadas no § 2º sem contraprestação do empreendedor.

Permite que parcelamento em ZEIS e AEIS sejam progressivamente urbanizados com recursos públicos, de modo a reduzir o custo dos imóveis.

**Proposta de Alteração (245)**

Fica adicionado parágrafo único ao Art. 100, com a seguinte redação:

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.

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*.

**Proposta de Alteração (246)**

Fica revogado o Art. 102.

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

**Proposta de Alteração (247)**

O Parágrafo Único do Art. 103 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 103 - [...]

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



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.

**Proposta de Alteração (248)**

Ficam revogados os Incisos I, III, IV, e V, do Art. 104, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Simplifica critérios para construção de casas geminadas.

**Proposta de Alteração (249)**

Fica revogado o Art. 117 da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Revoga número máximo de unidades residenciais. Trata-se de dispositivo bastante permeável às construtoras, que criam subdivisões artificiais em seus empreendimentos para manterem-se abaixo do teto de 200 unidades.

Se seguido à risca, é problemático até mesmo do ponto de vista das leis da matemática. Na construção, o valor correspondente aos insumos, incluída a terra é repassada aos compradores finais, numa relação inversamente proporcional. Quanto mais apartamentos, mais barata é a terra por unidade.

Ao estabelecer um teto, glebas muito grandes que comportariam mais unidades passam a ser divididas artificialmente por menos pessoas, aumentando o custo dos imóveis.

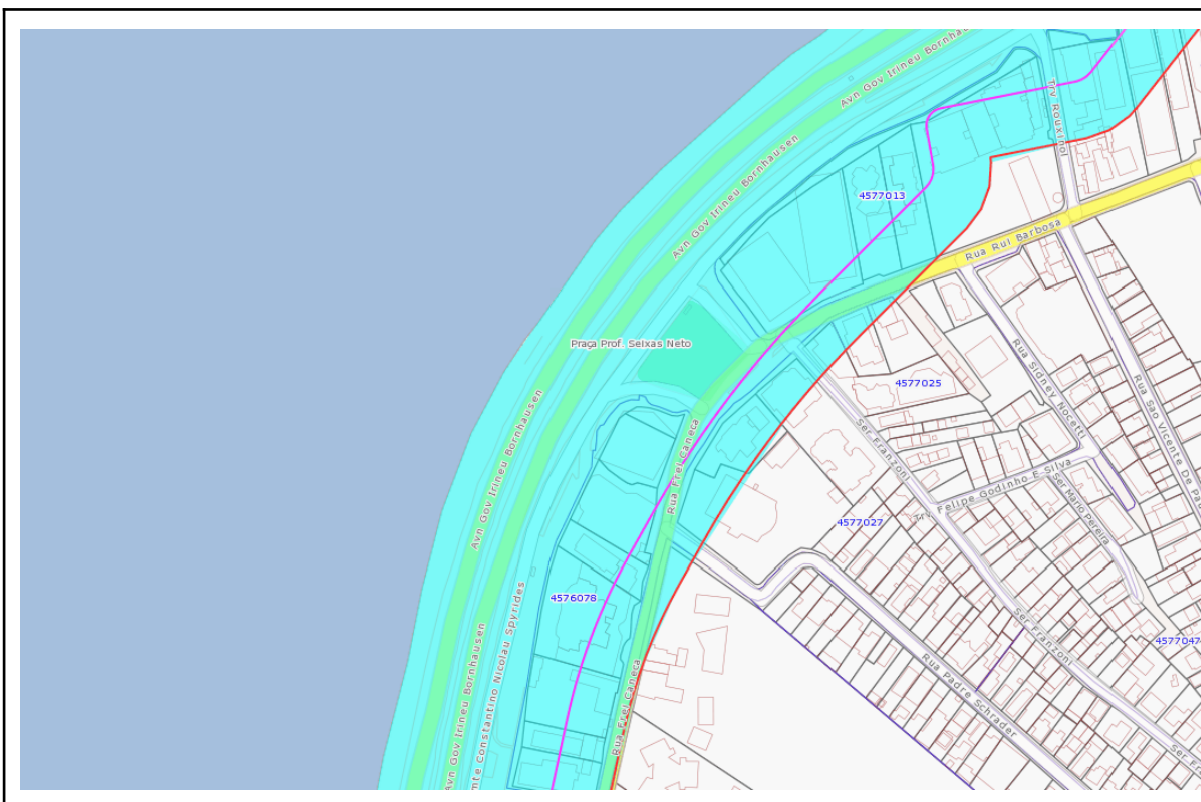
**Proposta de Alteração (250)**

Fica revogado o § 1º, do Art. 119, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Busca autorizar os acréscimos de marinha de domínio privado, como os já existentes na cidade.



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



**Proposta de Alteração (251)**

Fica revogado o Art. 120, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Revoga a cláusula que considera terrenos de marinha como *non aedificandi*. Aqui há uma confusão entre institutos de direito ambiental e de direitos reais da união. Terrenos de marinha, não são *a priori, non aedificandi*. Só adquirem esta característica quando presente uma condicionante ambiental incompatível com a ocupação humana.

Art. 64. Os bens imóveis da União não utilizados em serviço público poderão, qualquer que seja a sua natureza, ser alugados, aforados ou cedidos. Logo, **é possível construir em terreno de marinha.**(Decreto Lei nº 9.760 de 05 de Setembro de 1946).

**Proposta de Alteração (252)**

Fica revogado o Art. 121, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Revoga regra específica sobre muros em terrenos de marinha, por tratar-se de matéria que



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

ultrapassa as diretrizes usualmente previstas em plano diretor.

**Proposta de Alteração (253)**

Fica revogado o Art. 122, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Passa a permitir o parcelamento de terras de marinha. Atualmente, áreas de marinha não podem ser comercializadas ou mesmo integrar as AVLs de projetos de parcelamento.

**Proposta de Alteração (254)**

Fica revogado o § 3º, do Art. 135, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Restringe o poder do órgão competente de exigir laudos geológicos para qualquer área a ser urbanizada. A cartografia municipal já aponta as áreas de risco geológico, de modo que não razão para submeter os particulares ao risco de elaborar custosos estudos, sem que a área de sua propriedade esteja cartografada como “de risco”.

**Proposta de Alteração (255)**

Fica revogado o Art. 144, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

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

**Proposta de Alteração (256)**

Fica revogado o Art. 145, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

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**

**Proposta de Alteração (257)**

Fica revogado o Art. 146, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Desburocratiza o processo de parcelamento do solo em APCs. O registro dos bens tombados é realizado no ato de tombamento, desnecessário novo registro por parte do proprietário.

**Proposta de Alteração (258)**

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.

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.

**Proposta de Alteração (259)**

O Art. 149, da Lei Complementar nº 482, de 2014 passa a vigorar 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 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.

Com a sugestão, busca-se conferir maior segurança e transparência aos proprietários inseridos em APCs, já que, em geral, possuem limitado conhecimento acerca de seus imóveis.



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

---

**Proposta de Alteração (260)**

Fica revogado o inciso IV, do Art. 150, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

O dispositivo em questão trata da limitação à livre escolha das cores da edificação, com redação demasiadamente vaga, prejudicando a segurança jurídica dos proprietários.

**Proposta de Alteração (261)**

Fica revogado o inciso IV, do Art. 151, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

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

**Proposta de Alteração (262)**

Fica revogado o Art. 154, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Trata-se de dispositivo que regulamente a publicidade em imóveis em APCs, matéria já tratada pela Lei Complementar nº 422, de 2013.

**Proposta de Alteração (263)**

Fica revogado o Art. 158, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Dispositivo em questão proíbe a construção de réplicas de estilos arquitetônicos de outras épocas, norma de interpretação demasiadamente subjetiva.

**Proposta de Alteração (264)**

Fica revogado o Art. 159, da Lei Complementar nº 482, de 2014.



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

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.

**Proposta de Alteração (265)**

Fica revogado o Art. 179, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Propõe-se desobrigar a instalação de arte pública em PGT-1, PGT-2, edificações públicas e praças.

**Proposta de Alteração (267)**

Fica revogado o Art. 204, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Trata-se de dispositivo inconstitucional, que ignora o proprietário registral das áreas mencionadas e a relação jurídica formada com os usuários, de mera permissão ou cessão.

**Proposta de Alteração (268)**

Fica revogado o § 2º, do Art. 209, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

O parágrafo em revogação exigia vagas para carros na mesma proporção de vagas para barcos em estruturas de apoio náutico, prejudicando a caminhabilidade.

**Proposta de Alteração (269)**

O Art. 211, da Lei Complementar nº 482, de 2014 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 211 - Ressalvadas as obras de requalificação imobiliária, o número de vagas de



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

estacionamento para veículos motorizados e não motorizados, obedecerão às disposições e tabelas integrantes desta Lei Complementar.

Cria hipótese de dispensa de vagas de estacionamento para intervenções de requalificação imobiliária, valorizando os benefícios da reforma de edifícios degradados.

**Proposta de Alteração (270)**

Fica revogado o § 3º, do Art. 211, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

O parágrafo proíbe a redestinação de áreas de estacionamento, favorecendo o espaço dos automóveis em prejuízo das pessoas. Não são raros os espaços de estacionamento na Grande Florianópolis e até mesmo em nossa cidade utilizados como pistas de kart, lojas temporárias em diante.

**Proposta de Alteração (271)**

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

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

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.

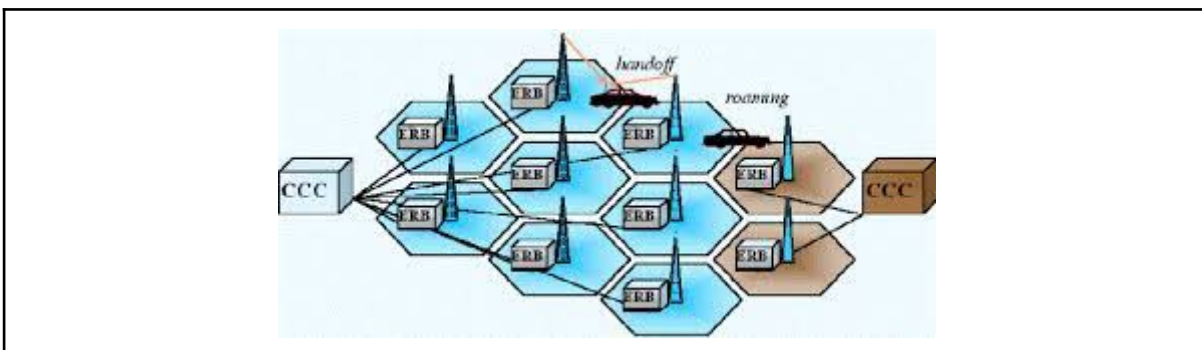
**Proposta de Alteração (272)**

Fica revogado o Inciso VII, do Art. 273, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

O inciso em questão exige EIV para Centros de Comutação e Controle (CCC) da telefonia móvel, o que dificulta a ampliação da cobertura de rede celular em Florianópolis. Vale destacar que os CCCs atuais são computadores que fazem o controle das estações de rádio base e direcionam informações aos celulares dos usuários, conforme o esquema abaixo:



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



**Proposta de Alteração (273)**

Fica revogado o Art. 333, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

O artigo em questão transfere ao particular a responsabilidade pela incapacidade do poder público no oferecimento de equipamentos urbanos. Também exonera o município de qualquer responsabilidade sobre a acurácia do mapa de zoneamento, uma vez que sua efetivação depende de fatores externos - presumivelmente não observados - quando da sua elaboração.

**Proposta de Alteração (274)**

Fica revogado o Art. 337, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Dispositivo em conflito com as tabelas de ocupação e adequação de uso, além do mapa de zoneamento. Através destes documentos, o setor técnico responsável pela elaboração do Plano Diretor expressa a ocupação máxima adequada para determinada área da cidade, tornando a exigência de estudo complementar não só absurda como completamente inútil.

**Manu Vieira**

Vereadora - NOVO