



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

PARECER
COMISSÃO DE VIAÇÃO, OBRAS PÚBLICAS E URBANISMO (CVOPU)

Referência: **Projeto de Lei Complementar nº 1.750/2018**

Procedência: **Poder Legislativo**

Autor: **Vereadores Bruno Souza e Gabriel Meurer**

Ementa: **ALTERA O CÓDIGO DE OBRAS - LEI COMPLEMENTAR N. 060 DE 2000, PARA CRIAR A MODALIDADE DE REQUALIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Comissão que analisa: **Comissão de Viação, Obras Públicas e Urbanismo**

Relator: **Gilberto Alcebíades Pinheiro - Gemada**

DO RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar - PLC n. 1.750/2018, tem como objeto alterar o Código de Obras, Lei Complementar n. 060/2000, para criar a modalidade de "Requalificação Imobiliária" (*retrofit*) e dá outras providências.

O texto da proposição e respectiva justificativa se encontram no item 1.1.

A Diretoria Legislativa certificou não haver proposição em tramitação com matéria semelhante, item 1.2, página 05.

A Assessoria de Engenharia, Urbanismo e Arquitetura confeccionou parecer pelo envio do PLC ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF para análise e confecção de parecer prévio, item 1.2, página 21.

A Procuradoria da Câmara confeccionou parecer no sentido de ratificar a manifestação da Assessoria de Engenharia, Urbanismo e Arquitetura, item 1.2, página 23. A Comissão de Constituição e Justiça - CCJ aprovou por 02 (duas) vezes parecer de autoria do Senhor Ver. Dalmo Deusdedit Meneses pelo envio do PLC ao IPUF, item 1.2, página 28/29 e 39.

O IPUF, em primeira oportunidade, apresentou manifestação técnica com a recomendação de arquivamento da matéria item 1.2, páginas 43 a 58.

A CCJ aprovou parecer de autoria do Senhor Vereador Guilherme Pereira de Paulo pelo envio do PLC à Procuradoria e à Assessoria de Engenharia para manifestação conclusiva, item 1.2, página 61.

O Vereador Presidente determinou à CCJ a devolução da matéria com ou sem parecer, após requerimento do Vereador Gabriel Meurer, em que relatou ter sido ultrapassado o prazo de 45





ESTADO DE SANTA CATARINA CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

(quarenta e cinco dias) para análise da matéria pela comissão item 1.2, páginas 64 e 65, respectivamente.

A Comissão de Viação aprovou parecer de autoria do Vereador Celso Sandrini pelo envio do PLC à Procuradoria e à Assessoria de Engenharia para manifestação conclusiva, item 1.2, página 74.

A Assessoria de Engenharia apresentou manifestação pela não aprovação da matéria da forma com que foi proposta, acompanhando o parecer do IPUF, item 1.2, página 76.

A Procuradoria apresentou manifestação no sentido de haver óbices de natureza legal que impedem a normal tramitação da matéria, item 1.2, páginas 78 e 79.

A Comissão de Viação aprovou parecer de vista do Vereador Miltinho Barcelos pelo envio da matéria ao autor, item 1.2, páginas 86 e 87.

A matéria foi arquivada em razão do término da legislatura, sendo desarquivada a pedido, item 1.3.

A Comissão de Viação aprovou parecer do Vereador Diácono Ricardo pelo envio da matéria aos autores ou líderes partidários para manifestação, itens 1.4 e 1.7.

A Vereadora Manu Vieira apresentou manifestação com substitutivo global da matéria, item 2. Por solicitação da Comissão de Viação houve novo envio da matéria ao IPUF para confecção de manifestação, item 3.

Em segunda oportunidade, o IPUF apresentou manifestação ratificando aquela apresentada inicialmente, item 4.1.

A Comissão de Viação aprovou parecer do Vereador Diácono Ricardo para realização de reunião ampliada, item 7 e 7.0.1.

Por solicitação da Comissão de Viação, foram convidados o Superintendente de Desenvolvimento Urbano da Secretaria Municipal de Desenvolvimento - SMDU e o Superintendente do IPUF para participarem da reunião ampliada promovida pela comissão, item 6.

A Comissão de Viação realizou reunião ampliada que contou com a presença do Superintendente do IPUF, que informou ter recebido apenas a proposta do PLC antigo, e se comprometeu em marcar uma reunião interna com a equipe técnica para fazer uma avaliação das emendas substitutivas, item 8.2.

Em seguida, na reunião do dia 28 de março de 2023, após leitura de parecer deste relator, esta comissão exarou ofício ao IPUF no sentido de apurar o resultado da reunião interna realizada com o objetivo de analisar o substitutivo global apresentado pela Vereadora Manu Vieira, conforme posição





ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

firmada pelo Superintendente do IPUF quando da participação na reunião ampliada realizada no âmbito da presente comissão.

O ofício encaminhado à Prefeitura Municipal de Florianópolis foi autuado sob o n. 00072/2023, reiterando o pedido de informações ao PLC 1750/2018, item 10.

Em 09/08/2023, a Prefeitura Municipal de Florianópolis, por meio do ofício executivo n. 00314/SMCC/GLEG/GAB/2023, apresentou parecer técnico conjunto produzido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana - SMARU e Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, trazendo manifestação ao Substitutivo Global do Projeto de Lei Complementar n. 1.750, de 2018, item 12.

Feito o apontamento dos trâmites vistos como relevantes até o momento, passo a análise e voto.

DA ANÁLISE

Nos termos, passa-se à análise dos aspectos relevantes da matéria em questão.

De início, cumpre a este comissão exarar pareceres sobre todos os processos atinentes à realização de obras e à execução de serviços pelo Município, pelas autarquias, pelas entidades paraestatais e convencionais de serviços públicos de âmbito municipal e próprios relativos aos planos gerais ou parciais de urbanização, ao cadastro territorial do Município e ao transporte coletivo, nos termos do inc. III, do art. 39, do regimento interno desta Câmara.

No presente caso, o PLC busca a requalificação, a adaptação urbana de espaços urbanos subutilizados, degradados ou que não atendem mais aos seus propósitos.

A manifestação da Prefeitura de Florianópolis, por meio do Parecer Técnico Conjunto emitido pelo SMPIU/IPUF e SMHDU, apresentou importantes atualizações ao PLC proposto pelos Vereadores Gabrielzinho e Manu Vieira, de modo que a requalificação imobiliária em Florianópolis será um determinante marco no desenvolvimento local, garantindo assim a plena utilização dos espaços urbanos construídos.

DO VOTO

Diante do exposto, pelos fundamentos fáticos e jurídicos apresentados, **voto pela normal tramitação**, na forma da Emenda Substitutiva Global, documento anexo.

Sala das Comissões em, 16 de agosto de 2023.

Gilberto Alcebíades Pinheiro
Vereador da Câmara Municipal de Florianópolis - PODEMOS

Rua Anita Garibaldi, nº 35, Centro, CEP: 88010-500

Florianópolis/SC, Tel.: (48) 3027-5700

www.cmf.sc.gov.br

Página 3/8





ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

**EMENDA SUBSTITUTIVA GLOBAL AO PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 1.750/2018**

**DISPÕE SOBRE A ADEQUAÇÃO DE IMÓVEIS (*RETROFIT*);
ALTERA AS LEIS COMPLEMENTARES Nº 60, DE 11 DE
MAIO DE 2000, Nº 374, DE 8 DE JANEIRO DE 2010; Nº 707
DE 27 DE JANEIRO DE 2021 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º - Esta Lei Complementar:

I - institui a modalidade de adequação de imóveis (*retrofit*), que compreende um conjunto de objetivos e regulamentos voltados à requalificação edilícia; e

II - altera:

- a) Lei Complementar nº 60, de 11 de maio de 2000;
- b) Lei Complementar nº 374, de 8 de janeiro de 2010;
- c) Lei Complementar nº 707, de 27 de janeiro de 2021, e dá outras providências.

Parágrafo Único: A Adequação de imóveis (*retrofit*) refere-se a tipo específico de reforma em edificação existente visando a sua adequação, recuperação, modernização, requalificação e a revitalização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída, estando possibilitada a mudança de uso.

Art. 2º - São objetivos da modalidade de adequação de imóveis (*retrofit*):

- I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes;
- II - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;
- III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de:
 - a) segurança;
 - b) conforto e salubridade;
 - c) acessibilidade;
 - d) saneamento; e
 - e) sustentabilidade e eficiência energética.
- IV - ampliar a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;
- V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes;
- VI - reciclar, reutilizar, revitalizar construções;
- VII - gerar empregos e oportunidades;
- VIII - combater a inadimplência fiscal oriunda de bens ociosos;
- IX - tornar as edificações mais econômicas em sua fase de operação através da redução nos custos econômicos e ambientais;
- X - tornar as edificações energeticamente mais eficientes;
- XI - ampliar a oferta de habitação a preço acessível; e
- XII - promover ambientes urbanos mais seguros e favorecer a qualificação do espaço público.

Rua Anita Garibaldi, nº 35, Centro, CEP: 88010-500

Florianópolis/SC, Tel.: (48) 3027-5700

www.cmf.sc.gov.br

Página 4/8





ESTADO DE SANTA CATARINA CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

Art. 3º - É admitida a adequação de imóveis (*retrofit*) nas edificações existentes:

I - com mais de 10 (dez) anos após emissão do habite-se;

II - a qualquer tempo:

a) em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

b) em Áreas Especiais de Requalificação ou Incentivadas a Conversão de Usos;

c) em edificações sem habite-se, concluídas até a data definida no Art. 1º da Lei Complementar nº 374, de 8 de janeiro de 2010.

§ 1º - A adequação de imóveis (*retrofit*) em edificação que atenda o disposto na alínea "c" do inciso II será somente admitida com pedido de regularização no mesmo requerimento administrativo.

§ 2º - Não há limite de requalificações sobre uma mesma edificação.

§ 3º - As Áreas Especiais de Requalificação ou Incentivadas a Conversão de Usos poderão ser delimitadas por Ato do Poder Executivo, para facilitar a aplicação de diretrizes e dos dispositivos desta Lei as edificações existentes.

Art. 4º - A alteração de usos deverá respeitar os parâmetros urbanísticos do zoneamento, da lei vigente, do qual está inserido o imóvel.

Art. 5º - A requalificação de imóveis tombados pela municipalidade ou inseridos em Áreas de Preservação Cultural (APC) seguirão diretrizes do SEPHAN.

Art. 6º - Na adequação de edificação existente, as áreas acrescidas destinadas a acessibilidade e a melhoria das condições de segurança de uso, higiene, sustentabilidade, eficiência e salubridade da edificação, serão consideradas não computáveis nos limites de ocupação.

Parágrafo Único. Para fins do disposto no caput deste artigo, fica admitida a implantação excepcional de rampas ou outros dispositivos de acesso ao imóvel que avancem sobre o logradouro público, observadas as condições previstas em regulamento, ressalvada ainda a largura mínima prevista nas normas técnicas, devendo ser observada:

I - a impossibilidade de implantação da rampa ou de outros dispositivos de acesso no interior do lote;

II - a existência de calçada:

a) que comporte a intervenção, e mantenha faixa caminhável mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros); e

b) que atenda ao regramento municipal de padronização de calçadas.

Art. 7º - As intervenções em edificações não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene, saneamento e acessibilidade até então existentes.

Art. 8º - O imóvel objeto de requalificação:

I - terá as áreas destinadas à instalação de usos não residenciais nos pavimentos térreo e cobertura do edifício requalificado, consideradas não computáveis quando fizerem o uso do incentivo de Uso Misto, nos termos do Art. 295-D, da Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014;

II - será autorizado a implantar saliências, varandas, sacadas e terraços, observadas as normas





ESTADO DE SANTA CATARINA CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

edifícios, desde que garantida as condições de aeração, insolação e segurança dos usuários;

III - será dispensado da oferta de vagas para estacionamento de carros;

IV - será dispensado da oferta de vagas para estacionamento de bicicletas mediante análise específica;

V - será dispensado, quando localizado em via pedonal ou impossível a instalado nos limites do lote, das vagas:

a) de embarque/desembarque; e

b) de carga e descarga.

VI - será autorizado a crescer pavimentos, derivados ou não, da aplicação dos incentivos, respeitando-se os limites estabelecidos pela legislação vigente e segundo o Art. 10 desta lei.

Parágrafo Único. Nos casos de adequação de imóveis (*retrofit*) serão admitidas sacadas com apoio estrutural.

Art. 9º As áreas destinadas a estacionamento podem sofrer processo de adequação de imóveis (*retrofit*), modificando inclusive seu uso.

Art. 10. A adequação de imóveis (*retrofit*) observará a volumetria efetivamente edificada, mesmo que não conforme a legislação vigente, estando permitido:

I - o aumento de área construída internamente às fachadas a requalificar, desde que mantendo a volumetria original

II - a ampliação da volumetria, incluindo acréscimos de área construída de acordo com a aplicação dos incentivos previstos no plano diretor.

III - a ampliação da volumetria, incluindo acréscimos de área construída, desde que observados todos os parâmetros urbanísticos do zoneamento, da legislação vigente, do qual está inserido o imóvel.

IV - a adequação e ampliação da volumetria de acordo com diretrizes do SEPHAN, quando for o caso.

§ 1º A área acrescida nos incisos II e III, do caput do Art. 10 poderá ser tanto na taxa de ocupação (TO) como em pavimentos.

§ 2º O acréscimo por pavimentos somente será permitido em edificações com no mínimo quatro pavimentos, excetuando quando atender o disposto no inciso IV do caput.

§ 3º Os acréscimos por meio de incentivos serão calculados a partir da TO da volumetria existente quando esta for superior ao limite da legislação vigente.

§ 4º As áreas construídas conforme o inciso I do caput serão consideradas não computáveis para fins de coeficiente de aproveitamento.

§ 5º Quando houver acréscimo de pavimentos, as áreas construídas serão consideradas não computáveis para fins de coeficiente de aproveitamento, desde que promovam a implantação de elementos de sustentabilidade e eficiência energética definidas em diretrizes dos órgãos de planejamento.

Art. 11. O pedido de requalificação efetuado nos termos desta Lei Complementar poderá prever a demolição parcial da edificação existente.

Parágrafo Único. No caso de reconstrução das áreas demolidas nos termos do caput deste artigo,





ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

poderão ser alcançados os parâmetros originais da edificação ou os limites da legislação vigente, incluindo os demais incentivos.

Art. 12 - O Poder Executivo adotará as medidas necessárias para otimizar o processo de análise dos pedidos de requalificação, considerando-se, para a definição do procedimento cabível, a complexidade das intervenções.

Art. 13 - Os incentivos para adequação de imóveis e conversão de usos previstos nesta Lei Complementar são cumuláveis com outros incentivos previstos nos Arts. 295-A a 295-S, da Lei Complementar nº 482, de 2014.

Art. 14 - O Art. 6º, da Lei Complementar n. 707, de 2021, passa a vigorar acrescido do Inciso V, com a seguinte redação:

Art. 6º -

V - adequação de imóveis (*retrofit*):

a) sem acréscimo de área;

b) com acréscimo de área, observados os limites dos Incisos II, III e IV.

.....

§ 5º - No caso de adequação de imóveis (*retrofit*), as áreas construídas internamente às fachadas da edificação não são computáveis para verificação de elegibilidade a este artigo.

Art. 15 - O Inciso I, do Art. 7º, da Lei Complementar nº 707, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º-

I - inseridas em área de Preservação Cultural ou no entorno de bem tombado nos termos da legislação vigente, salvo sob diretriz ou anuência dos órgãos patrimoniais competentes, quando aplicável.

.....

.....

Art 16 - O Art. 17, da Lei Complementar n. 60, de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 17 - Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma, transladação, adequação de imóveis (*retrofit*) e demolição de qualquer edificação, ou alteração de uso, e ainda, as obras de movimento de terra, como cortes, escavações e aterros deverão ser precedidas dos atos administrativos dos órgãos de licenciamento.

.....

.....





ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

Art. 17 - O Art. 3º, da Lei Complementar n. 60, de 2000, passa a vigorar alterado o Inciso LXXIII e acrescido do Inciso XCIII, com a seguinte redação:

Art. 3º -

.....
LXXIII - Sacada ou balcão: parte da edificado em balanço, admitido em casos determinados o uso de apoio estrutural, em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior.

.....
.....
XCIII - Adequação de imóveis (*retrofit*): tipo específico de reforma em edificação existente visando a sua adequação, recuperação, modernização, requalificação e a revitalização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída, estando possibilitada a mudança de uso.

Art. 18 - A Lei Complementar n. 60, de 2000, passa a vigorar acrescida do Art. 258-A, com a seguinte redação:

Art. 258-A - Nenhum direito do administrado será impedido pela ausência de norma complementar, tais como decreto, portaria, resolução, instrução normativa, termo de referência, devendo o Município, por meio do órgão competente, decidir conforme as regras existentes para fins de preencher a lacuna normativa, considerando inclusive a proposição e o estudo apresentado pelo administrado, quando for o caso.

Art. 19 - A Lei Complementar nº 374, de 2010, passa a vigorar acrescida do Art. 6º-A, com a seguinte redação:

Art. 6º-A - É admitido o pedido de adequação de imóveis (*retrofit*) cumulado com pedido de regularização.

Art. 20 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no que couber.

Art. 21 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões em, 16 de agosto de 2023.

Relator: Gilberto Pinheiro (GEMADA) (Podemos)

Rua Anita Garibaldi, nº 35, Centro, CEP: 88010-500

Florianópolis/SC, Tel.: (48) 3027-5700

www.cmf.sc.gov.br

Página 8/8

