

CONTRIBUIÇÕES À MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – CÓDIGO DE OBRAS

Sugestão de artigos

1º) Criar Art. XX. Fica instituído o sistema de credenciamento de profissionais de Arquitetura ou Engenharia Civil para realizar vistorias, elaborar pareceres e minutar aprovações e atos autorizativos a serem assinados pela autoridade competente visando a aprovação de projetos, concessão de alvarás, autorizações e habite-se.

§1º. O profissional que for credenciado para atuar como vistoriador pelo Município fica impedido de atuar como profissional autônomo signatário de projetos a serem aprovados pelo Município.

§2º. Para ser credenciado do Município, o profissional deverá submeter-se a um exame de conhecimento das normas aplicáveis ao urbanismo da cidade.

§3º O profissional credenciado será remunerado pela taxa de serviço correspondente.

Justificativa: agilizar a concessão dos atos administrativos.

2º) Incluir no art. 63:

§ 5º: A vistoria para o habite-se ocorrerá no prazo de 15 (quinze) dias.

Justificativa: agilizar a concessão dos atos administrativos.

3º) Criar Art. 40. Fica assegurado o licenciamento declaratório para edificações multifamiliares e comerciais com até 1.000 (um mil) metros quadrados, independentemente de portaria que trate dos portes abrangidos pelo sistema declaratório.

Questões formais

- Estabelecer **contagem de prazos em dias úteis** para uniformizar com o previsto no Código de Processo Civil e com outras legislações que preveem procedimentos específicos, como o Código Ambiental de Santa Catarina;
- Unificar as previsões de responsabilidade do profissional técnico, que hoje estão previstas nos artigos 47 e 70, e trazer isto no capítulo IV (do profissional responsável técnico) do título II (direitos e responsabilidades);
- Trazer os conceitos previstos no art. 32 que tratam sobre as penalidades ao art. 3º;
- Transferir o art. 91 à seção que trata sobre as demolições;
- Incorporar os artigos 11 e 77 que tratam sobre a responsabilidade;
- Criar a possibilidade de notificação eletrônica por meios de comunicação digital no § 1º do art. 99, com a garantia de ciência do notificado;
- Incluir de que forma ocorrerá os procedimentos infracionais (se físicos ou digitais) e que o procedimento será regulamentado por meio de portaria, especificando-se a forma de protocolo da defesa e de acompanhamento do processo;
- Criar o procedimento de conciliação prévia, antes da defesa, para incentivar a regularização e diminuir a quantidade de processos.

Correções de artigos

- Art. 3º, inciso XLI: a suspensão do alvará não é somente às obras licenciadas pelo sistema declaratório, então é necessário corrigir o texto;

XLI. Suspensão de alvará: Ato administrativo que cessa os efeitos da licença concedida e impõe a imediata suspensão de obras licenciadas pelo sistema declaratório **ou não**, com a finalidade de se promover, quando possível, a adequação do respectivo projeto à legislação urbanística;

- Art. 30: quem não possui habite-se não pode licenciar a sua reforma? Deixar isto claro no texto.

Art 30. O licenciamento de reformas para edificações sem habite-se deverá incluir a regularização da parte que não foi licenciada, devendo denominar-se alvará de reforma com regularização. Nas edificações com habite-se ou retrofit o alvará será apenas de reforma.

~~somente poderá ser solicitado para edificações que possuam Habite-se, salvo nos casos específicos de retrofit.~~

- Art. 32, parágrafo único: Trazer este conceito no art. 3º. Verificar que o art. 43 também trata sobre a suspensão de alvará. A explicação pode estar em artigo único e no art. 43 mencionar apenas a sua possibilidade;

- Alterar redação : Art. 40 (...). II – áreas de preservação permanente.

Justificativa: II. Áreas com restrições ambientais é muito abrangente. A rigor, qualquer área não edificada tende a ter restrição ambiental (pois implica supressão de vegetação, aspecto que será visto por ocasião da emissão da autorização de corte). Logo, convém especificar.

Também no art. 40, alterar os seguintes incisos:

~~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. [...]

~~IV - inseridas em um raio de cem metros de sítio arqueológico, salvo com parecer do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional~~ **do órgão responsável pelo patrimônio histórico e artístico;**

Parágrafo único: É possível o licenciamento declaratório às obras inseridas em Área de Preservação Cultural, observando-se as orientações à referida APC.

- Art. 68, § 3º: Substituir o “nesse caso” por “no caso previsto no parágrafo anterior”:

Art 68. Admite-se que o responsável técnico ateste, por meio de laudo técnico, com a devida anotação de responsabilidade técnica, que a obra foi executada em conformidade com os projetos aprovados, conforme regulamentação do órgão licenciador.

§ 1º O órgão de fiscalização poderá realizar vistorias a qualquer tempo para verificação da conformidade da legislação urbanística.

§ 2º Caso seja constatada a execução da obra em desacordo com os projetos aprovados, o Habite-se será cancelado, aplicando-se às sanções legais aos responsáveis técnicos e ao proprietário ou possuidor.

§ 3º ~~Nesse caso~~ **No caso previsto no parágrafo anterior**, o proprietário ou possuidor será notificado para adequação do licenciamento e/ou da edificação à legislação vigente, podendo ser demolida, conforme sanções desta Lei Complementar.

- A discricionariedade do art. 86 não é possível. Para onde irão os outros 50% (cinquenta por cento) dos valores arrecadados? Seria para estruturar o próprio sistema de fiscalização?

Art 86. Serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) cinquenta por cento (50%) dos valores arrecadados em pagamento de multas aplicadas pelo órgão fiscalizador, podendo o referido percentual ser alterado por meio de decreto municipal.

- art. 93, caput: Tirar a palavra “corridos” caso seja incorporada a previsão de que os prazos serão contados em dia úteis;

- art. 94. Sugestões:

~~Parágrafo único.~~ **§ 1º** Constatada a implantação da obra em Área de Preservação Permanente, **interior de** Unidade de Conservação **de Proteção Integral** ou local sujeito a restrições legais que inviabilizem sua regularização, nos termos da legislação ambiental vigente, o órgão de fiscalização ambiental será comunicado para a adoção das providências cabíveis, podendo adotar a demolição sumária da edificação, conforme os procedimentos administrativos previstos neste Código.

§ 2º. A demolição sumária será aplicável quando a impossibilidade de regularização for inequívoca.

§ 3º. A apresentação de laudo técnico subscrito por profissional legalmente habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, afastará a presunção de inequívoca impossibilidade de regularização.

§ 4º. No dia da ciência da autuação, o interessado informará se pretende apresentar laudo técnico para efeitos do § 3º, o qual deverá ser protocolado no prazo de 5 (cinco) dias.

São as contribuições.

Florianópolis, 12 de maio de 2025.

Rode Anélia Martins
ACOF

Adenir Guilherme Otto
IMAVI

Hélio Leite
CDL

Vinícius Loss
OAB/SC

Maria Aparecida Cury Figueiredo
AsbeaSC

PROPOSTAS CONSOLIDADAS DA PRÓCOQUEIROS, CONJARDIM, ABI DE ALTERAÇÃO DA MINUTA DO CÓDIGO DE OBRAS:

Art 3:

Incluir a definição do termo **calçada** (do glossário da LC 739/2023 – Anexo G01).

Além disso, para uniformizar a apresentação dos termos que são definidos, deve-se colocar todos em **negrito** ou com **fonte diferente** para salientar e facilitar a pesquisa pelo usuário. Apenas os 6 primeiros estão em negrito.

Art 9:

A Prefeitura é o órgão responsável pela representação do imóvel no CTM e, os dados técnicos do CTM devem estar vinculados aos cartórios de registros imobiliários, os quais são responsáveis pela publicidade do direito da propriedade do imóvel. Para garantir a segurança jurídica e a comprovação do direito de propriedade, até o momento, a Prefeitura tem exigido documento emitido pelo cartório. Contudo, como recentemente o CTM já se conectou com os cartórios, então a apresentação, pelo interessado, de comprovação de propriedade, não deve ser obrigatória em todos os casos, só nos que, por algum motivo de força maior, não seja possível comprovar por meio da consulta do CTM ao respectivo CARTÓRIO. Desse modo, se contribui muito para a eficiência da administração municipal, por meio governança digital, bem como para a desburocratização e qualidade de vida do cidadão.

Nos casos de usucapião, imóveis públicos, posse precária e, quando o CTM acusar pendência ou sobreposição de área, não há como a Prefeitura deixar de cobrar a documentação de propriedade.

Art. 24

Transferir as definições de “Aprovação do projeto” e “Alvará de Licença de Construção” e “Habite-se” para o Artigo 3 – Definições, para uniformizar entendimentos e facilitar a consulta pelo cidadão.

Art. 25 - Sugestão de inclusão do § 3º:

Art 25. A aprovação do projeto e o alvará de licença para construir das atividades edilícias se dará por meio de uma das seguintes modalidades:

(...)

§ 1º Para a aprovação do projeto arquitetônico e a obtenção do alvará de licença para construir, o interessado deverá ...

§ 2º A emissão do alvará de licença para construir não exime o interessado de obter as demais licenças, autorizações ou anuências exigidas por órgãos competentes das esferas municipal, estadual ou federal, quando aplicáveis, para o início da obra.

“§ 3º. Para o caso de empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, conforme Anexo VI da Resolução CONSEMA nº 250/2024 e Anexo Único da Resolução CONSEMA nº

251/2024, é obrigatória a obtenção da licença ambiental de instalação (LAI) anteriormente à emissão do alvará de construção.”

Considerações: Segundo justificativas da FLORAM (Tabela do Parecer técnico - Minuta PLC/Código de Obras e Edificações) “a redação antiga do Art. 31 (revogada pela LC 707/2021) estabelecia que as atividades passíveis de licenciamento ambiental, conforme especificado no Anexo Único da Resolução CONSEMA, só poderiam ser aprovados urbanisticamente (alvará de construção) após a emissão da Licença Ambiental de Instalação - LAI. Sem essa determinação, as obras iniciam somente com a autorização urbanística, perdendo todo o controle ambiental, se tornando obra ilegal sob o aspecto ambiental e vindo a ser embargadas pela ausência de Licenciamento Ambiental”.

Neste sentido sugerimos incluir o parágrafo 3º no artigo 25 da Minuta do COE.

Art. 26

Acrescentar licenciamento de edificação em Terreno de Marinha e sobre, sob ou as margens das águas jurisdicionais brasileiras, propondo-se a alteração do texto do referido artigo para:

“O licenciamento de edificações nos casos mencionados abaixo, dependerá de parecer dos respectivos órgãos que têm jurisdição sobre o assunto:

- I) **DEINFRA, para edificação com acesso direto à rodovias estaduais;**
- II) **AUTORIDADE MARÍTIMA, através da CAPITANIA DOS PORTOS DE SC, para obras sobre, sob e às margens das águas jurisdicionais brasileiras;**
- III) **SPU, para edificações em Terrenos de Marinha; e**
- IV) **DNIT, para edificação em faixa de domínio de estrada federal (BR 282- Via Expressa).”**

Art. 28, §1º

Restringir a renovação do licenciamento declaratório a um limite de até 3 vezes seguidas, por um prazo máximo de 12 meses cada uma, para evitar abrir brecha à prorrogações indefinidas e automáticas de obras irregulares, ou mesmo, regulares.

Art. 31 –

“Em terrenos que já possuam outras edificações não será necessária a regularização destas para o licenciamento de novas edificações, desde ...”

É necessário estabelecer um limite para o porte de edificações existentes, sob pena de valer para edifícios, o que será um absurdo.

Art. 32 –

Qual a diferença de consequências entre os 3 primeiros incisos? Me parece que as consequências são as mesmas: tornar sem efeito, definitivamente ou temporariamente, o alvará de licença. Desse modo, bastaria ter apenas um ou dois tipos deles, em vez de 3 tipos de invalidação do alvará de licença.

Desse modo, propõe-se manter apenas dois institutos: **anulação** (vício de legalidade) e **cassação** (desvio de finalidade pelo requerente); **“revogação”** seria reservada a interesse público superveniente.

Art. 34 –

O termo mais apropriado a ser utilizado neste artigo seria **“Admite-se a análise (em vez de aprovação) automática de projetos por meio de ferramenta com inteligência artificial...”**. Entretanto, de qualquer modo, este artigo é inócuo aqui na Lei Complementar, por não agregar nada ao código de obras, pois trata-se de um processo interno à Prefeitura, que é transparente aos usuários. Claro que os procedimentos de análise devem ser divulgados para conhecimento público, o que pode ser incluído em regulamento, mas não em uma Lei Complementar. Se a prefeitura já tivesse implantado um sistema BIM, essa capacidade de análise seria trivial, o que já deveria ser até obrigatória a entrega de material já no formato digital BIM/IFC, adequado para carregamento no sistema sem necessidades de pré-processamento, etapa que consome tempo e energias do processo, tornando-o ineficiente e contraproducente. Entretanto, não existe essa obrigatoriedade.

De qualquer modo, a Prefeitura já deveria estar se preparando para a implantação e utilização do sistema BIM, permitindo que os usuários, que já usem esse sistema possam obter licenciamento mais rápido, em virtude de o mesmo facilitar e agilizar as análises, o que é do interesse da Prefeitura e dos usuários.

Art. 35 –

A possibilidade de definição de casos de licenciamento simplificado, devem ser previstos nesta lei, não em regulamento. Os casos de força maior e os fortuitos devem ser também definidos, para não se criar uma grande possibilidade a interpretações elásticas. Desse modo, propõe-se a alteração do texto para:

“O rito simplificado será admitido para os casos de edificações unifamiliares até 150 m², reforma sem alteração volumétrica, muro e demolição ≤ 2 m.”

Incluir Parágrafo Único, com o texto: **“O Poder Executivo poderá definir por regulamento, os casos fortuitos ou de força maior.”**

Art 36 –

Sugestão de **exclusão do § 2º**, considerando que no caso de obras públicas licenciadas mediante licenciamento simplificado, a responsabilidade deve ser do órgão responsável pela obra pública e não apenas do profissional servidor que elabora os projetos. Segue proposição:

Art 36. As obras públicas serão licenciadas mediante licenciamento simplificado, no qual se dispensará análise específica dos projetos pelo órgão de licenciamento.

§ 1º O órgão de licenciamento definirá os requisitos e procedimentos para a aprovação do projeto e a emissão do alvará de licença para construir de forma simplificada.

~~§ 2º O cumprimento da legislação e normas vigentes, bem como a veracidade das informações contidas no projeto arquitetônico, serão de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pelo projeto e pela autoridade responsável.~~

§ 3º O licenciamento simplificado não exime o atendimento às restrições urbanísticas e ambientais aplicáveis ao imóvel, bem como relacionadas ao patrimônio histórico.

Art. 38 -

Em princípio, esse parágrafo se choca com o parágrafo 3 do Artigo 17 e, mesmo que não haja conflito, para a segurança da própria Prefeitura é saudável que se cobre a autorização/anuência do proprietário, para que conste nos registros públicos da Prefeitura.

§1º

Só foi contemplada uma alternativa à licença declaratória, que é a licença regular, se possível. Mas se não for possível, o que ocorre?

Sugerimos conter uma ordem de prioridade, como seguinte: **“No caso de exclusão do sistema declaratório, o licenciamento se dará pela modalidade regular, prioritariamente, ou, quando não possível, pela modalidade simplificada.”**

§2º

Tendo-se em vista a responsabilidade da Prefeitura em salvaguardar o ambiente natural, como um dos princípios do Plano Diretor, não sendo possível delegar a terceiros sua responsabilidade, **a Prefeitura deve exercer a verificação das condicionantes ambientais do local da edificação, para garantir a sustentabilidade ambiental.**

Art. 39 –

É prudente que se limite, nesta Lei, a tipologia de baixo risco para enquadramento nesta modalidade as **edificações unifamiliares ≤ 200 m², até 2 pavimentos e, as pequenas reformas.**

Art. 41 –

À exemplo do Artigo 34, também o Artigo 41 é inócuo por não agregar nada ao código de obras, pois trata-se de um processo interno à Prefeitura, que é transparente aos usuários. Desse modo, valem aqui os mesmos comentários feitos no Artigo 34.

Art. 42 –

§1º

Qual o sentido desta frase: “As auditorias poderão ser realizadas por amostragem ou de forma integral, sendo obrigatórias...? A amostragem refere-se aos documentos apresentados pelo interessado, ou aos casos de licenciamento?

Em qualquer caso, deve-se estabelecer uma **meta de auditoria**, que sugiro **seja ≥ 30 % dos processos, podendo ser ajustada por ato do Executivo. Além disso, que os resultados desta auditoria sejam publicados em painéis de transparência trimestrais.**

Art. 46 –

Parágrafo único -

Proposta de nova redação:

“A celebração de TAC não isentará (dispensará) o infrator às demais sanções previstas nesta Lei Complementar, nem da responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos

causados à municipalidade oriundos da irregularidade e, também não suspende cobrança de multa já inscrita em dívida ativa.”

Art. 50 –

§1º - Alterar para “**Atribuições da Comissão**(poderá):”

Art. 61 - Sugestão de alteração de redação:

*Art 61. A execução de **cortes ou escavações e subsolos em áreas de proteção de aquíferos, alagáveis ou inundáveis**, de média ou alta susceptibilidade, independentemente do desnível de interferência, dependerá de laudo técnico **a ser elaborado conforme as diretrizes estabelecidas pela FLORAM**, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado, que ateste a inexistência de rebaixamento do lençol freático.*

*Parágrafo único. A movimentação de terra, **cortes ou escavações e subsolos** somente poderá ser autorizada mediante anuência prévia do órgão ambiental municipal.*

Considerações: O Decreto nº 27.198/2024, que regulamenta os artigos 66-A e 67 da LC [482/2014](#), alterada pela LC [739/2023](#) (Plano Diretor), considera como áreas de proteção de aquíferos os bairros e/ou distritos de Campeche, Ingleses, Rio Vermelho, Armação e Pântano do Sul (inciso I), áreas alagáveis ou inundáveis com média ou alta susceptibilidade (inciso II); em cujas áreas não é indicada a execução de subsolo (*cortes ou escavações*) devido a comprometimento ou risco ao lençol freático/aquíferos, sendo que a execução de subsolos nessas áreas ficam condicionadas à aprovação de estudo específico para execução de subsolo, conforme as diretrizes estabelecidas pela FLORAM (Art. 2º, § 1º).

Segundo justificativas da FLORAM (Tabela do Parecer técnico - Minuta PLC/Código de Obras e Edificações), a execução de obras em subsuperfícies com intervenção no lençol freático pode comprometer aquíferos, tornando-se indispensável a prévia análise da FLORAM.

Por sua vez, o Art 61 da Minuta do Código de Obras e Edificações – COE condiciona a execução de cortes ou escavações/subsolo em áreas de proteção de aquíferos, alagáveis ou inundáveis mediante a elaboração de laudo técnico e ART de profissional contratado pelo interessado/proprietário, sendo que a FLORAM só será chamada a se manifestar se o referido laudo atestar rebaixamento do lençol freático.

Considerando a emergência em garantir o insubstituível bem comum que é água potável para todos, ressaltamos a necessidade da anuência prévia do órgão ambiental municipal/FLORAM para qualquer execução de cortes ou escavações em áreas de proteção de aquíferos, alagáveis ou inundáveis, de média ou alta susceptibilidade, independentemente do desnível de interferência.

Sendo assim, sugerimos a alteração de redação no artigo 61 da Minuta do PLC do COE para garantir a prévia análise da FLORAM quanto à execução de obras em subsuperfícies/subsolos, observando os artigos 66-A (regulamentado pelo Decreto nº [27198/2024](#)), e 67 (Regulamentado pelos Decretos nº [13.574/2014](#) e nº [27198/2024](#)), ambos da LC 482/2014, alterada pela LC 739/2023, a fim de minimizar intervenção no lençol freático e proteger aquíferos.

Art. 67 –

- a) Alterar texto do caput acrescentando sanção que ocorrerá caso esse prazo não seja atendido; e
- b) Sugestão de inclusão do § 3º, conforme segue:

Art 67. A vistoria para obtenção do Habite-se deverá ser solicitada no prazo de 90 (noventa) dias após conclusão da obra, mediante apresentação dos documentos exigidos pelo órgão de licenciamento, **sob pena de aplicação das sanções previstas no Artigo 78.**

§ 1º A vistoria do Habite-se ...

§ 2º O recuo viário, ...

“§ 3º. Para o caso de empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, conforme Anexo VI da Resolução CONSEMA nº 250/2024 e Anexo Único da Resolução CONSEMA nº 251/2024, é obrigatória a obtenção da Licença Ambiental de Operação (LAO) anteriormente à emissão do habite-se”.

Considerações: Segundo justificativas da FLORAM (Tabela do Parecer técnico - Minuta PLC/Código de Obras e Edificações), a redação antiga do art. 42 (revogada pela LC 707/2021) estabelecia que “O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado dos seguintes documentos (§ 1º): ... III - licença ambiental para operação – LAO, quando for o caso; ...

Neste sentido sugerimos a inclusão do § 3º na redação no artigo 67 da Minuta do PLC do COE, a fim de compatibilizar com a redação sugerida no § 3º do artigo 25 (acima).

Desta forma, empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, conforme Resoluções do CONSEMA, devem obter licença ambiental de instalação (LAI) antes da emissão do alvará de construção e a Licença Ambiental de Operação (LAO) antes da emissão do habite-se.

Art. 84

Acrescentar novo parágrafo prevendo transferência, das multas não pagas no prazo de 6 meses, para a Dívida Ativa do Município, por meio do ajuizamento da Execução Fiscal nos termos da Lei 6.830/80.

Art 86.

Sugestão de acrescentar ao final do caput deste artigo a frase **“após discussão e aprovação no conselho municipal da cidade”**, conforme inciso XII do Art. 306/Plano Diretor, que define a competência do Conselho da Cidade em acompanhar a utilização dos recursos do FMDU.

Segue redação sugerida:

Art 86. Serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) cinquenta por cento (50%) dos valores arrecadados em pagamento de multas aplicadas pelo órgão fiscalizador, podendo o referido percentual ser alterado por meio de decreto municipal, **após discussão e aprovação no conselho municipal da cidade.**

Art 111

Acrescentar parágrafo prevendo sanções em caso da inobservância do Artigo 111.

Art. 112

Acrescentar parágrafo reafirmando a responsabilidade solidária do proprietário e do responsável Técnico pelo planejamento do canteiro de obras, incluindo a ação dos fornecedores, de modo a evitar causar transtornos ao trânsito e à vizinhança.

Art. 115

§1º

Acrescentar ao final do parágrafo” ..., **quando exigível, conforme diretriz XIX do Artigo 2 do Estatuto da Cidade.**”

Art. 121

As exigências contidas neste Artigo já devem constar como obrigatórias pelo município e não facultativa, conforme consta no Artigo, para edificações de grande porte e obras de grandes impactos.

Desse modo, deve-se substituir a expressão “poderá exigir” por **“exigirá”** e já colocar, no próprio caput ou em incisos, os **critérios-gatilhos** que determinam quando a regra se aplica, conforme a proposta a seguir, para nova redação do referido Artigo:

“O Município exigirá, conforme regulamentação do Poder Executivo, a adoção de medidas de eficiência energética, uso racional da água e outras soluções construtivas sustentáveis em projetos de edificações, especialmente aqueles de maior porte ou impacto urbano, com vistas à mitigação e adaptação às mudanças climáticas, que se enquadrem em um dos seguintes parâmetros:

I – área construída total $\geq 2\,000\text{ m}^2$;

II – altura da edificação $\geq 25\text{ m}$;

III – lotes localizados em Zonas de Relevante Impacto Ambiental previstas no Plano Diretor;

IV – empreendimentos classificados como de Impacto Urbano nos termos da legislação específica.”

Isso já vincula o corpo técnico municipal sem depender de regulamento.

Com isso, apenas os *detalhes técnicos* serão objeto de regulamentação e, assim, o núcleo da obrigação fica na lei e apenas os parâmetros que mudam com a evolução tecnológica ficam fora, preservando flexibilidade.

Vantagens de colocar a obrigação direto na lei:

Aspecto	Benefício
Segurança jurídica	Empreendedores sabem, já na fase de concepção, que precisarão atender às exigências.
Eficácia climática	Evita hiatos normativos e ajuda a cumprir metas municipais de mitigação e adaptação.
Isonomia	Reduz espaço para dispensas discricionárias – o mesmo critério vale para todos que se enquadrem.

Aspecto	Benefício
Alinhamento federativo	Facilita acesso a linhas de crédito e programas federais/estaduais atrelados a desempenho ambiental.

§1º -
 Alterar o início do texto deste parágrafo para: **“As exigências previstas no caput (poderão) contemplarão, entre outras, normas sobre captação...”**.

Disposições finais:
 Incluir: **“Esta LC revoga Lei Complementar nº 060 de 11/05/2000”**.

Florianópolis, 12 de maio de 2025.

Jorge Getulio Vargas Freitas Titular PRÓCOQUEIROS CONJARDIM	Albertina da Silva Suplente ABI	Helio Carvalho Filho Titular
Kelly Cristiny Cabral Titular UFECO		

Florianópolis, 12 de maio de 2025.

Ao

Conselho da Cidade de Florianópolis

Assunto: Revisão do Código de Obras da cidade de Florianópolis com análises, comentários e contribuições ao Projeto de Lei.

Prezados Conselheiros

A proposta do Código de Obras de Florianópolis, conforme o Projeto de Lei Complementar 739/2023, traz avanços técnicos e procedimentais, mas também exige atenção crítica em pontos que podem impactar diretamente os direitos dos cidadãos, a segurança jurídica dos empreendimentos, reformas e melhorias em imóveis novos e antigos e na efetividade da gestão urbana.

As contribuições do SINDUSCON na atualização da Lei do Código de Obras propõe ajustes de caráter técnico, jurídico, normativo e administrativo para colaborar na leitura, compreensão e ordenamento de 15 artigos da minuta da lei. E na contribuição detalhada de 89 comentários de análises, sugestões, pontos importantes e de proposições no entendimento da lei.

O SINDUSCON apoia as iniciativas na adoção de medidas administrativas que possam proporcionar maior agilidade nas fases de análise de processos e acompanhamento e fiscalização de obras. Destaque em especial pela vinculação ao CUB/SC pela tipificação de infrações e multas.

Abaixo, apresentamos uma análise técnica e jurídica inicial, destacando aspectos positivos e pontos que merecem especial atenção como também proposições e modificações em parágrafos e artigos da minuta da lei.

Importante destacar o fortalecimento de mecanismos de fiscalização para garantir efetividade em todo o processo, principalmente na fiscalização de obras irregulares e ocupações urbanas desordenadas utilizando de instrumentos e tecnologia a fim de identificar tais irregularidades e que possam contribuir ainda mais para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

Atenciosamente.

SINDUSCON

Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis

Carlos Berenhauser Leite

Presidente do Sinduscon

LEITURA, ANÁLISES, COMENTÁRIOS E PROPOSIÇÕES AO TEXTO DA LEI:

PRESIDENTE DO SINDUSCON

Carlos Berenhauser Leite;

MENEGOTTO ADVOGADOS

Dr. Juliano Caporal Menegotto

Dra. Daniela Caporal Menegotto

Dr. Raphael Atherino dos Santos

Dra Giovana Caporal Menegotto

Dr. Rodrigo Medeiros Menegotto

CONTRIBUIÇÕES DADAS POR:

Dalmo Vieira Filho;

Daniel Bisol;

Fernanda Sartori

Marcelo Martins;

Nazareno Magalhães.

COMPILAÇÃO E EDIÇÃO:

Nazareno Magalhães

Observação:

Os **comentários dos artigos estão representados pela cor vermelha no texto** e as sugestões da **proposta de novo texto da lei estão representados na cor azul**. A marcação de identificação de maior relevância nos comentários está **marcado em vermelho e amarelo no texto**.

LEI COMPLEMENTAR Nº XX DE XXX DE 2025

INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE
FLORIANÓPOLIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber a todos os habitantes do Município de Florianópolis, que Câmara Municipal, aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar,

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1. Este código disciplina, no município de Florianópolis, os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, sem prejuízo do disposto nas legislações federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

Parágrafo Único - Este código aplica-se também às edificações existentes, quando os proprietários pretenderem reformá-las ou legalizá-las, mudar seus usos ou ampliá-las.

Art. 1

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Este código aplica-se também às edificações existentes e que necessitam de ampliação e ou reforma e imóveis objetos de REURB (Regularização Fundiária Urbana) Lei Federal 13.465, de 2017, garantindo a legalização das edificações e o direito de propriedade.

COMENTÁRIO:

Deve haver regras específicas para regularizações e ampliações, diferenciando-as de novas edificações das existentes e objeto de REUB com critérios objetivos e escalonados conforme o tamanho e impacto da obra.

Art 2. Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I. orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no município de Florianópolis, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;
- II. assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade.
- III. estimular um contínuo processo de regularização edilícia, por meio de uma legislação aderente à realidade do município; e
- IV. promover a eficiência dos procedimentos administrativos.

Art 3. Para os efeitos de aplicação deste código, são adotadas as seguintes definições:

- I. **Acréscimo ou aumento:** ampliação de área de edificação existente;
- II. **Afastamento:** distância entre o limite externo da projeção da construção até o alinhamento, às divisas do lote, ao eixo da via pública ou a outra referência determinada em lei.
- III. **Alinhamento:** linha divisória a partir do qual é medido o recuo viário e o afastamento frontal, conforme critérios estabelecidos no Plano Diretor;
- IV. **Área construída:** soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação;
- V. **Altura de vizinhança:** é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o ponto mais alto do embasamento ou qualquer face encostada na divisa.
- VI. **Auditoria:** procedimento administrativo pelo qual é verificada a adequação do projeto arquitetônico à legislação urbanística bem como a veracidade das informações e documentação prestadas pelos requerentes no licenciamento declaratório;
- VII. **Balanço:** avanço, acima de pavimento de referência, de parte da fachada da edificação;
- VIII. **Beiral ou beirado:** prolongamento do telhado ou laje de cobertura, que sobressai das paredes externas da edificação;
- IX. **Construtor:** o agente que responde diretamente pela execução da obra, assumindo as responsabilidades técnicas, civis e administrativas decorrentes de sua atuação;
- X. **Cota de nível:** distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência;
- XI. **Cota:** número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;
- XII. **CUB/SC:** Custo Unitário Básico da Construção Civil em Santa Catarina;
- XIII. **Declividade:** relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- XIV. **Demolição:** derrubamento de uma edificação, muro ou instalação;
- XV. **Edificação:** obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais;
- XVI. **Edificação de uso misto:** edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso;
- XVII. **Embargo:** ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XVIII. **Equipamento:** elemento não considerado como área construída, destinado a garantir ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, bombas e sistemas de energia, aquecimento solar e a gás, podendo ser permanente ou transitório;
- XIX. **Faixa sanitária:** área não edificante cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem, manutenção de vegetação, captação de águas ou rede de esgotos, e ainda respectivos espaços para manutenção e limpeza;
- XX. **Logradouro público:** espaço de domínio público e de uso comum do povo;
- XXI. **Marquise:** balanço constituindo cobertura, vinculada a pavimento do embasamento, localizado na fachada da edificação;
- XXII. **Meio-fio:** bloco de cantaria ou concreto que separa a calçada da faixa de rolamento do logradouro;
- XXIII. **Mezanino ou Sobreloja:** piso intermediário entre o piso e o teto de um pavimento, com área limitada a 50% do pavimento inferior, vinculado ao pavimento principal, não podendo constituir unidade autônoma, devendo ser acessível em áreas de uso coletivo, salvo em áreas técnicas ou de acesso restrito;
- XXIV. **Obra:** realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;
- XXV. **Obra emergencial:** obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;

- XXVI. Pavimento em Pilotis: conjunto de pilares que sustenta a edificação, resultando em um pavimento livre, que deverá permanecer, no mínimo, cinquenta por cento aberto ao longo do seu perímetro, excetuadas as faces dispensadas de afastamento lateral e fundos em razão de taxa de ocupação diferenciada;
- XXVII. Perfil natural do terreno: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;
- XXVIII. Perfil original do terreno: aquele constante de levantamentos aerofotogramétricos anteriores ou do loteamento aprovado, refletindo a realidade topográfica existente antes de qualquer movimento de terra no imóvel;
- XXIX. Platabanda: mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada, para seu arremate, e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;
- XXX. Projeto Arquitetônico Legal: Documento, composto por desenhos técnicos, como plantas, cortes e elevações com as medidas da edificação que comprovam o atendimento à legislação urbanística e edilícia, nos termos estabelecidos pelo órgão licenciador;
- XXXI. Rampa: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;
- XXXII. Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;
- XXXIII. Reforma: obra que implique modificações na área construída ou volumetria, com ou sem alteração de uso em edificação;
- XXXIV. Reparo: obras ou serviços destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração de estrutura, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

- XXXV. Responsável técnico: o profissional legalmente habilitado perante o respectivo conselho de classe, atuando como pessoa física ou como representante de pessoa jurídica, nos limites das atribuições legais e regulamentares;
- XXXVI. Restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características anteriores;
- XXXVII. Retrofit (adequação de imóveis): tipo específico de reforma em edificação existente visando a sua adequação, recuperação, modernização, requalificação, mudança de uso e a revitalização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída.
- XXXVIII. Sacada: parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, admitido em casos determinados o uso de apoio estrutural, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior;
- XXXIX. Sistema declaratório: Conjunto de atos administrativos para aprovar projetos e licenciar obras mediante declaração de conformidade do projeto com as normas e leis vigentes;
- XL. Subsolo: pavimento enterrado ou semienterrado. Considera-se semienterrado o pavimento cuja face superior da sua laje de cobertura esteja até um metro e cinquenta centímetros acima do nível natural do terreno, em no mínimo cinquenta por cento do seu perímetro;
- XLI. Suspensão de alvará: Ato administrativo que cessa os efeitos da licença concedida e impõe a imediata suspensão de obras licenciadas pelo sistema declaratório com a finalidade de se promover, quando possível, a adequação do respectivo projeto à legislação urbanística;
- XLII. Tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço;
- XLIII. Toldo: elemento de proteção constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;
- XLIV. Vaga de estacionamento de veículo: espaço destinado à acomodação de um veículo automotor, considerando o uso lógico da dimensão prevista.
- XLV. Varanda: parte da edificação, não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior;
- XLVI. Vistoria: diligência efetuada por profissional habilitado, tendo por fim verificar as condições de regularidade de uma construção ou obra.

§ 1º Estas definições são genéricas, prevalecendo sempre as definições específicas, quando existentes neste código ou em outra lei do município.

§ 2º Ato regulamentar do Poder Executivo poderá dispor sobre outras definições técnicas aplicáveis ao cumprimento desta Lei e do Plano Diretor.

Art. 2 e 3

V. Altura de vizinhança: é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o ponto mais alto do embasamento ou qualquer face encostada na divisa.

COMENTÁRIO:

É um excesso normativo, esta definição já consta no Plano Diretor municipal.

XXI. Marquise: balanço constituindo cobertura, vinculada a pavimento do embasamento, localizado na fachada da edificação;

COMENTÁRIO:

A definição impede a execução de uma marquise lateral ou nos pavimentos de cobertura

XXVI. Pavimento em Pilotis: conjunto de pilares que sustenta a edificação, resultando em um pavimento livre, que deverá permanecer, no mínimo, cinquenta por cento aberto ao longo do seu perímetro, excetuadas as faces dispensadas de afastamento lateral e fundos em razão de taxa de ocupação diferenciada;

COMENTÁRIO:

Excesso normativo, a definição é diferente daquela decorrente da aplicação do plano diretor.

XXX. Projeto Arquitetônico Legal: Documento, composto por desenhos técnicos, como plantas, cortes e elevações com as medidas da edificação que comprovam o atendimento à legislação urbanística e edilícia, nos termos estabelecidos pelo órgão licenciador;

COMENTÁRIO:

Norma não pode citar exemplos "... como plantas, cortes..."

XXXIII. Reforma: obra que implique modificações na área construída ou volumetria, com ou sem alteração de uso em edificação;

COMENTÁRIO:

Na verdade existem reformas sem acréscimo de área, que não foram contempladas por essa definição.

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

COMENTÁRIO:

A definição como empregada diverge daquelas constantes em referências bibliográficas relevantes, como "Manual de Construção em Concreto Armado" (IBTS - Instituto Brasileiro de Telas Soldadas), "Glossário de Termos Técnicos de Arquitetura e Urbanismo" (publicado pelo CAU/BR, Norma NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto), entre outras.

Parece bastante conflitante: ou se trata de uma estrutura em balanço ou se utiliza de apoios estruturais.

XL. Subsolo: pavimento enterrado ou semienterrado. Considera-se semienterrado o pavimento cuja face superior da sua laje de cobertura esteja até um metro e cinquenta centímetros acima do nível natural do terreno, em no mínimo cinquenta por cento do seu perímetro;

COMENTÁRIO:

Identificação de excesso normativos existentes na Lei do Plano Diretor.

§ 2º Ato regulamentar do Poder Executivo poderá dispor sobre outras definições técnicas aplicáveis ao cumprimento desta Lei e do Plano Diretor.

COMENTÁRIO:

Faltou dizer que esse poder regulamentador não tem o condão de suprimir direitos do administrado, no que se refere a aplicação desta lei.

A definição de “altura de vizinhança” pode gerar conflito com o conceito de gabarito máximo do Plano Diretor, especialmente em áreas de preservação paisagística ou cultural. O termo “perfil natural” versus “perfil original” do terreno deve ter critérios claros de comprovação técnica, sob pena de uso abusivo em loteamentos irregulares ou áreas alteradas artificialmente.

TÍTULO II - DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I - DO MUNICÍPIO

Art 4. Visando exclusivamente a observância das prescrições edilícias do município, das leis de parcelamento, zoneamento, uso e ocupação do solo e legislação correlata pertinente, a Prefeitura licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências dos projetos, execução ou utilização.

Art 4.

COMENTÁRIO:

Havendo omissão da fiscalização em casos notórios ou reincidentes, poderá incidir responsabilidade solidária por negligência administrativa.

CAPÍTULO II - DO PROPRIETÁRIO

Art 5. Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário.

Art 6. É direito do proprietário do imóvel neste promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura.

Art 7. É direito do proprietário do imóvel solicitar junto à Prefeitura o cancelamento ou anulação dos atos administrativos protocolados por ele, caso seja de seu interesse.

Art 8. O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação municipal correlata, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao seu imóvel.

Art 9. A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste código dependerá, quando for o caso, da apresentação do título de propriedade registrado no Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura em reconhecimento do direito de propriedade.

Art 10. É de responsabilidade do proprietário ou corresponsável providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciamento pela Municipalidade, respeitadas as determinações desta Lei Complementar.

Art 11. O proprietário ou o corresponsável responderá solidariamente aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra pelos documentos que assinar em conjunto com estes.

Art 12. Ao proprietário ou o corresponsável cabe a obrigação de manter as edificações de sua propriedade de acordo com os projetos aprovados pela Municipalidade.

§ 1º É de responsabilidade do proprietário ou corresponsável, sempre que houver alterações, manter atualizados junto à Municipalidade os projetos arquitetônicos das edificações de sua propriedade.

§ 2º O projeto arquitetônico referido no parágrafo anterior tem fins de arquivo público e deverá seguir os moldes determinados em norma específica.

Art. 5 a 12

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Art 7. É direito do proprietário do imóvel solicitar junto à Prefeitura o cancelamento ou anulação dos atos administrativos protocolados por ele e por seu procurador corresponsável, caso seja de seu interesse.

COMENTÁRIO:

Responsabilidade excessiva e solidária sem delimitação (Art. 11): A previsão de responsabilidade solidária do proprietário com o técnico precisa ser melhor delimitada. A solidariedade não pode ser presumida — exige previsão legal expressa e proporcionalidade entre os atos de cada parte. Caso contrário, pode haver violação ao princípio da pessoalidade da responsabilidade.

Atualização de projeto sem limite temporal ou material (Art. 12, §1º):

A obrigatoriedade de manter o projeto atualizado junto à Prefeitura sempre que houver alterações pode gerar ônus desproporcional ao proprietário, especialmente em imóveis com diversas modificações de pequeno porte. Recomenda-se previsão de critérios objetivos para quando a atualização será exigida.

Consentimento da Prefeitura como requisito para o exercício de um direito (Art. 6º): O termo "consentimento" pode ser interpretado de forma excessivamente discricionária, contrariando o princípio da legalidade administrativa. Melhor seria adotar "licenciamento" ou "autorização conforme requisitos legais".

CAPÍTULO III - DO POSSUIDOR

Art 13. Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não de usar o imóvel objeto da obra.

Parágrafo Único. Não se considera possuidor aquele que detém a posse em razão de situação de dependência econômica ou subordinação.

Art 14. Para os efeitos desta lei é direito do possuidor requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel.

Art 15. A comprovação da posse do imóvel deverá ser realizada mediante apresentação da documentação estabelecida pelo órgão responsável pelo licenciamento urbanístico, sendo este indispensável para o exercício do direito do possuidor.

Art 16. O possuidor terá os mesmos direitos e responsabilidades que o proprietário.

Art. 13 a 16

COMENTÁRIO:

Art 15. A comprovação da posse do imóvel deverá ser realizada mediante apresentação da documentação estabelecida pelo órgão responsável pelo licenciamento urbanístico, sendo este indispensável para o exercício do direito do possuidor.

Oportuno definir quais são os documentos que, perante o município, comprovam a posse do imóvel e observar com atenção este artigo decorre um conjunto importante de contestações de propriedade do município, ações administrativas e judiciais. A não comprovação, ou comprovação precária é fator determinante na ocupação irregular do território, invasões, entre outros.

Ausência de definição da natureza da posse (Art. 13):

A redação fala em “exercício pleno ou não de usar”, mas não distingue claramente a posse direta da indireta, nem protege a posse de boa-fé, essencial para regularização fundiária. Essa omissão pode gerar insegurança jurídica e indeferimentos arbitrários.

Equiparação plena com o proprietário sem ressalvas (Art. 16): A extensão automática dos mesmos direitos e deveres podem gerar conflitos com o verdadeiro proprietário (ex: em disputas possessórias) e dificultar o controle da titularidade dominial. Recomenda-se condicionar a equiparação a situações de posse mansa e pacífica, com animus domini.

CAPÍTULO IV - DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art 17. É obrigatória a assistência de profissional responsável técnico habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura, sempre que julgado necessário, ainda que a legislação federal não o exija.

§ 1º A solicitação dos protocolos pelos profissionais dependerá de prévia autorização do proprietário ou corresponsável do imóvel.

§ 2º A autorização de que trata o parágrafo anterior se restringe ao âmbito da responsabilidade técnica, não constituindo o profissional como procurador do proprietário ou corresponsável, salvo se houver autorização expressa para tal.

Art 18. O profissional responsável técnico habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como responsável pelo projeto arquitetônico ou como responsável pela execução da obra.

§ 1º Para os efeitos desta lei, será considerado como profissional responsável técnico pela elaboração do projeto arquitetônico, aquele que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho, bem como atendimento à legislação vigente.

§ 2º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se profissional responsável pela execução da obra aquele que, desde o seu início até a sua conclusão total, responderá pela execução técnica da obra, pelo adequado emprego dos materiais, conforme o projeto aprovado ou registrado pelo Município, e em conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras e a legislação vigente.

§ 3º Os profissionais responsáveis pelo projeto, execução, implantação e licenciamento das edificações deverão atuar com base na ética profissional exigida e em estrita observância aos parâmetros legais definidos nesta Lei Complementar e demais atos legais pertinentes em vigor, cujo conhecimento é de sua inteira responsabilidade, configurando infração a sua inobservância.

§ 4º Poderá o Município comunicar ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé, ou direção de obra sem os documentos exigidos pelo Município.

Art 19. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

§ 1º Quando a baixa e assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§ 2º A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

Art 20. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 17 a 20

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Art. 18

§ 1º Para os efeitos desta lei, será considerado como profissional responsável técnico pela elaboração do projeto arquitetônico, aquele que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho, bem como atendimento à legislação vigente. O profissional responsável pelo Projeto Arquitetônico não será solidário na responsabilização de outro profissional responsável técnico na execução da obra, exceto em casos em que o responsável técnico do projeto arquitetônico seja o mesmo responsável pelo projeto e execução da obra.

O profissional responsável pelo projeto arquitetônico **NÃO É SOLIDÁRIO** na responsabilização por elementos de execução da construção.

A legislação FEDERAL abraça o tema. Esse artigo 18 deve ser todo excluído.

COMENTÁRIO:

Obrigatoriedade do técnico (art. 17): segue os princípios da legislação federal (Lei nº 5.194/66 e resoluções do CREA/CAU), ao condicionar a atuação técnica à legislação e à avaliação do Município.

Art 17. É obrigatória a assistência de profissional responsável técnico habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação

federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura, sempre que julgado necessário, ainda que a legislação federal não o exija.

O município não tem competência para legislar sobre o exercício profissional dos técnicos legalmente habilitados em território nacional, ainda que a atuação se de em sede de seu município.

TÍTULO III - NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 21. Todas as obras de construção, reforma com ou sem acréscimo, trasladação, retrofit, demolição e movimentação de terra a serem executadas no Município estão sujeitas a licenciamento e devem atender às normas administrativas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art 22. Ficam dispensadas do licenciamento de obras as seguintes intervenções:

- I. reparo e limpeza de imóveis e edificações;
- II. reforma que não implique alteração nos parâmetros urbanísticos, no uso estabelecido pelo Plano Diretor, no número de unidades autônomas ou nas normas de acessibilidade aplicáveis;
- III. execução dos muros de divisas, observando as diretrizes do órgão de licenciamento;
- IV. execução do passeio público, observando as diretrizes do órgão de planejamento;
- V. instalação do canteiro de obras de edificação devidamente licenciada;
- VI. execução de intervenções de baixo impacto urbanístico, a ser definida pelo órgão de licenciamento.

§ 1º A dispensa de licenciamento não exime o proprietário ou possuidor, e, quando aplicável, o responsável técnico, de suas responsabilidades legais.

§ 2º O interessado poderá solicitar documento que ateste a dispensa do licenciamento para a intervenção pretendida.

§ 3º O disposto no caput não se aplica a imóveis tombados ou localizados em Áreas de Preservação Cultural definidas pelo Município, que deverão obter anuência do órgão de preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural ou atender às suas diretrizes, assim como aqueles sujeitos a licenciamento ambiental.

Art 23. A requerimento do interessado a Prefeitura fornecerá, através de consulta de viabilidade, informações sobre o zoneamento e os parâmetros urbanísticos básicos vigentes relativos ao imóvel onde pretende construir.

Parágrafo Único - A consulta de viabilidade não declara ou constitui, em nenhuma hipótese, o reconhecimento do direito de edificar sobre o imóvel, não servindo para autorizar ou aprovar a execução de obras ou intervenções sobre imóveis situados no território municipal quando a legislação assim o exigir.

Art. 21 a 23

Art. 22

COMENTÁRIO:

§ 3º O disposto no caput não se aplica a imóveis tombados ou localizados em Áreas de Preservação Cultural definidas pelo Município, que deverão obter anuência do órgão de preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural ou atender às suas diretrizes, assim como aqueles sujeitos a licenciamento ambiental.

As dispensas de licenciamento para obras que não impliquem alteração dos parâmetros urbanísticos (art. 22 item II) deveriam incluir os imóveis em APC.

Há aí uma falsa contradição que atribui aos imóveis em APC algum valor histórico. Não há. Os imóveis não tombados, mas em APC só são relevantes em sua volumetria e uso.

CAPÍTULO II - LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art 24. O licenciamento urbanístico é o conjunto de atos administrativos que compreende a aprovação do projeto, a emissão do alvará de licença para construir e o Habite-se da edificação, tendo como objetivo o controle, por parte do Município, da atividade edilícia.

- I. Aprovação do projeto: ato administrativo realizado pelo Município que verifica a conformidade do projeto apresentado com a legislação urbanística e edilícia vigente;
- II. Alvará de licença para construir: ato administrativo realizado pelo Município que reconhece o direito do legitimado para construir no imóvel;
- III. Habite-se: ato administrativo que atesta a regularidade da edificação, conforme o projeto aprovado, por ocasião de sua conclusão, correspondendo à licença municipal para sua ocupação ou uso.

Parágrafo único. Exigências de obras complementares necessárias, como melhorias viárias e outras, incluídas aquelas provenientes de incentivos, mitigações ou compensações, poderão ser executadas dentro de prazo pré-acordado, previsto através de termo de compromisso com o Poder Executivo Municipal, cujo prazo de implantação será estabelecido no respectivo termo, a ser verificado no Habite-se.

Art 25. A aprovação do projeto e o alvará de licença para construir das atividades edilícias se dará por meio de uma das seguintes modalidades:

- I - Licenciamento Regular;
- II - Licenciamento Simplificado;
- III - Licenciamento Declaratório.

§ 1º Para a aprovação do projeto arquitetônico e a obtenção do alvará de licença para construir, o interessado deverá apresentar à Prefeitura a documentação exigida, conforme estabelecido pelo órgão de licenciamento.

§ 2º A emissão do alvará de licença para construir não exige o interessado de obter as demais licenças, autorizações ou anuências exigidas por órgãos competentes das esferas municipal, estadual ou federal, quando aplicáveis, para o início da obra.

Art 26. O licenciamento de edificações com acesso direto a rodovias estaduais dependerá de parecer do órgão estadual competente.

Parágrafo único. Fica autorizada a redução da reserva de faixa não edificável ao longo dessas rodovias até o limite de 5 (cinco) metros de cada lado.

Art 27. O alvará de licença para construir só será expedido após o recolhimento das taxas de licenciamento e a comprovação de cumprimento das demais condicionantes exigidas na legislação vigente.

Art 28. O alvará de licença para construir será válido pelo prazo de dois anos, contados a partir da sua data de expedição.

§1º No caso de licenciamento declaratório, o prazo de validade será de um ano e a renovação será obtida de forma declaratória mediante apresentação de laudo de vistoria com relatório fotográfico da obra em execução, com anotação de responsabilidade técnica, elaborado pelo responsável pela execução da obra.

§2º Após a caducidade do alvará de licença para construir, o interessado deverá renovar o alvará para iniciar ou continuar as obras, desde que o projeto aprovado esteja válido.

§3º O projeto aprovado perderá sua validade caso ocorra alteração nos parâmetros urbanísticos da legislação vigente, salvo se a construção já tiver sido iniciada.

§4º Para os fins desta lei, considera-se iniciada a construção quando a fundação estiver compatível, a nível de baldrame, com o projeto aprovado e devidamente atestada por responsável técnico ou pelo órgão de fiscalização.

Art. 28**COMENTÁRIO DO ART 28.**

§3º O projeto aprovado perderá sua validade caso ocorra alteração nos parâmetros urbanísticos da legislação vigente, salvo se a construção já tiver sido iniciada.

Neste assunto deve prevalecer a norma especificada no plano diretor municipal.

Art 29. Quando o empreendimento compreender mais de 1 (um) bloco de edificação, poderá ser requerido o alvará de licença para construir para cada bloco, isoladamente, observada a validade do projeto aprovado.

Art 30. O licenciamento de reformas somente poderá ser solicitado para edificações que possuam Habite-se, salvo nos casos específicos de retrofit.

Art 31. Em terrenos que já possuam outras edificações não será necessária a regularização destas para o licenciamento de novas edificações, desde que não esteja caracterizado parcelamento irregular do solo ou desvirtuamento do uso.

§ 1º Será indispensável que as edificações existentes estejam devidamente locadas, mencionando os afastamentos e dimensões externas, bem como consideradas no quadro de áreas, para atendimento aos parâmetros urbanísticos do somatório das edificações.

§ 2º O levantamento das unidades não acarreta em regularização das edificações existentes.

Art. 30 a 31**COMENTÁRIO:**

Vincula o licenciamento de reformas à existência de habite-se, excetuando *retrofit*. No caso de novos projetos em terrenos com edificações não regularizadas, o texto permite o licenciamento desde que não haja parcelamento irregular ou desvio de uso.

É prudente estabelecer prazos e incentivos à regularização das edificações existentes e daquelas em áreas de retrofit em paralelo ao novo licenciamento.

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI

Em edificações antigas existentes é permitido acoplagem de varandas em retrofit. Podendo proporcionar a valorização do imóvel, a modernização da fachada e a criação de um espaço adicional para os moradores. E importante ajustes na legislação sobre modificações em fachadas de edifícios e as restrições de uso e espaços. Adaptando os imóveis às normas atuais e revitalizando as edificações de prédios antigos destacando a área leste da região central da cidade.

Art 32. O alvará de licença poderá, a qualquer tempo e assegurada ampla defesa à parte, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I. revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II. cassado, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III. anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.
- IV. suspenso, em caso de irregularidades sanáveis no licenciamento.

Parágrafo único. A suspensão de alvará se consubstancia em ato fundamentado, exarado pelo servidor responsável pela auditoria, que retira a eficácia do alvará de licença para construir, obtido por meio do sistema declaratório, enquanto não cessarem os motivos que ensejaram a suspensão.

Art. 32

COMENTÁRIO:

Estabelece hipóteses claras de perda de eficácia do alvará, respeitando o devido processo legal. O parágrafo único dá poder ao servidor auditor para suspender alvarás obtidos por meio declaratório, o que REFORÇA O CONTROLE PÓS-LICENÇA.

Sem critérios objetivos de auditoria, o poder de suspensão pode ser interpretado como discricionário em excesso.

Seção I - Licenciamento Regular

Art 33. O licenciamento regular consiste na análise técnica e legal da atividade edilícia, realizada pelo órgão de licenciamento, com base na legislação vigente, em duas etapas:

- I - Aprovação do Projeto Arquitetônico Legal; e
- II - Expedição do Alvará de Licença para Construir.

Parágrafo único. A aprovação do projeto arquitetônico legal e a emissão do alvará de licença para construir poderão ser requeridas simultaneamente, nos casos definidos em regulamentação específica do órgão de licenciamento.

Art 34. Admite-se a aprovação automática de projetos por meio de ferramenta com inteligência artificial ou outra tecnologia, desde que a tecnologia assegure a verificação integral do atendimento à legislação urbanística vigente.

Parágrafo único. O sistema deverá garantir a rastreabilidade e auditabilidade da análise realizada, assegurando a transparência do processo e permitindo auditoria posterior pelos órgãos competentes.

Seção II - Licenciamento Simplificado

Art 35. O Poder Executivo poderá definir por regulamento, a depender do porte e uso, ou em casos fortuitos ou de força maior, rito simplificado para o licenciamento.

Art 36. As obras públicas serão licenciadas mediante licenciamento simplificado, no qual se dispensará análise específica dos projetos pelo órgão de licenciamento.

§ 1º O órgão de licenciamento definirá os requisitos e procedimentos para a aprovação do projeto e a emissão do alvará de licença para construir de forma simplificada.

§ 2º O cumprimento da legislação e normas vigentes, bem como a veracidade das informações contidas no projeto arquitetônico, serão de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pelo projeto e pela autoridade responsável.

§ 3º O licenciamento simplificado não exime o atendimento às restrições urbanísticas e ambientais aplicáveis ao imóvel, bem como relacionadas ao patrimônio histórico.

Seção III - Licenciamento Declaratório

Art 37. O licenciamento declaratório consiste no licenciamento de obras realizado por meio de declaração de conformidade, sendo a responsabilidade solidária do proprietário, do profissional responsável técnico pelo projeto arquitetônico legal e do profissional responsável técnico pela execução das obras.

§ 1º O Poder Executivo regulamentará os requisitos, procedimentos, obrigatoriedade e os tipos de usos e portes abrangidos pelo sistema declaratório.

§ 2º O alvará de licença para construir será expedido automaticamente, após a declaração de conformidade e o recolhimento das taxas de licenciamento devidas.

§ 3º O licenciamento declaratório aplica-se também às edificações existentes, quando os proprietários pretenderem reformá-las, mudar seus usos ou ampliá-las, observadas as restrições de regulamentação específica.

§ 4º As obras licenciadas pelo sistema declaratório não ficam dispensadas do Licenciamento Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicáveis, devendo ser obtidas concomitantemente as demais autorizações administrativas exigíveis.

Art 38. O licenciamento declaratório será concedido sem a necessidade de análise técnica prévia pelo Município quanto ao projeto arquitetônico apresentado, sendo de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pelo projeto arquitetônico o atendimento à legislação e normas vigentes, bem como a veracidade das informações declaradas.

§1º O profissional indicado como responsável técnico pelo projeto fica habilitado como procurador do proprietário ou possuidor durante toda tramitação processual do licenciamento, inclusive auditoria, tendo responsabilidade solidária com o proprietário ou possuidor para receber notificações em seu nome.

§ 2º Os projetos arquitetônicos apresentados no momento da concessão do licenciamento serão registrados e arquivados pelo Município e estarão sujeitos a auditoria, conforme regulamentação do Poder Executivo.

Art 39. Fica instituído o licenciamento declaratório obrigatório para edificações unifamiliares, cujos procedimentos e requisitos serão definidos por normativa específica do órgão de licenciamento.

Art 40. São excluídas do licenciamento declaratório as obras:

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.

II - Inseridas em áreas com restrições ambientais proibitivas, nos termos da legislação vigente, salvo sob anuência do órgão ambiental competente fundamentada em manifestação específica;

III - lindeiras a vias panorâmicas nos termos do Plano Diretor vigente, salvo sob diretriz ou anuência do órgão competente, quando aplicável.

IV - inseridas em um raio de cem metros de sítio arqueológico, salvo com parecer do IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ; e

V - As quais possuam algum impedimento por força da legislação federal, estadual ou municipal ou por decisão judicial que impeça o licenciamento de obras no imóvel.

§1º No caso de exclusão do sistema declaratório, o licenciamento se dará pela modalidade regular, se possível.

§2º O licenciamento de edificações situadas em áreas onde houver determinação judicial que exija a aprovação prévia do projeto hidrossanitário para a emissão do alvará de licença para construir fica condicionado à apresentação do laudo de deferimento do referido projeto pelo órgão competente.

§3º O licenciamento declaratório poderá ser aplicado a edificações em áreas com condicionantes ambientais não proibitivas, identificadas na consulta de viabilidade ambiental, dispensando-se a anuência do órgão ambiental desde que o responsável técnico habilitado declare ter vistoriado o terreno e ateste que tais condicionantes não impedem o licenciamento, conforme legislação ambiental vigente, com a devida anotação de responsabilidade técnica.

§4º Em todos os casos, as diretrizes dos órgãos competentes deverão ser atendidas no projeto, sendo vedado o cadastro do processo de licenciamento sem que os pareceres e/ou diretrizes tenham sido previamente emitidos e incorporados ao projeto.

Art. 33 a 40

COMENTÁRIO:

Art 34.

A tecnologia em I.A. Inteligência Artificial vem colaborar para trazer velocidade e agilidade ao processo, mas o uso de 100% da I.A. na aprovação de documentos não é recomendada, pois poderá haver critérios e pontos sensíveis que ainda necessitam de análise por profissional técnico específico, caso venha a ser implantada a I.A. que seja debatida, auditada e supervisionada com a orientação e consulta do CREA / CAU / AsBEA / OAB / SINDUSCON / FIESC / SECOVI e outros. Por se tratar de tecnologia recente e fundamentada em critérios técnicos e normativos em diferentes áreas do direito, da arquitetura, urbanismo, engenharia civil, ambiental, bombeiro e sanitária. Normas e Leis que passam por constantes revisões e atualizações.

A ausência de análise prévia por fiscal do Município transfere todo o ônus e responsabilidade para o técnico, com potenciais impactos jurídicos em caso de erro. Os profissionais se tornam solidariamente responsáveis e atuam como procuradores do proprietário, inclusive durante auditorias. Obras em áreas de proteção cultural, ambiental ou com restrições especiais são corretamente excluídas dessa modalidade (Art. 40).

Instituir seguro obrigatório de responsabilidade técnica e limites mais claros para aplicação do rito declaratório em I.A., principalmente em zonas sensíveis.

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI

Art. 38. O licenciamento declaratório será concedido sem a necessidade de análise técnica prévia pelo Município quanto ao projeto arquitetônico apresentado, sendo de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pelo projeto arquitetônico o atendimento à legislação e normas vigentes, assim como às eventuais restrições urbanísticas constantes na matrícula do Registro de Imóveis do imóvel objeto do empreendimento.

JUSTIFICATIVA: A lei nº 6766/79 dispõe em seu artigo 26, inciso VII, que os contratos a serem utilizados nas alienações de imóveis de loteamentos devem conter a “declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente”. Já o artigo 45, para dar efetividade ao regramento urbanístico instituído pelo loteador, estabelece que “O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais”. Deste modo e considerando o caráter declaratório do licenciamento, importante deixar clara a responsabilidade do responsável técnico pelo projeto em atender, também, às eventuais restrições urbanísticas instituídas pelo loteador do imóvel, desde que devidamente registradas na matrícula de registro do loteamento, para evitar aprovações de projetos em desacordo com elas.

Art 41. Admite-se a utilização de ferramentas de inteligência artificial ou outras tecnologias avançadas para a verificação automatizada e o bloqueio preventivo de requerimentos no sistema declaratório, com base na análise da documentação fornecida pelo requerente, sem caracterizar auditoria.

Subseção I - Auditoria

Art 42. O órgão de licenciamento realizará auditoria nos processos abrangidos pelo sistema declaratório, conforme regulamentação do Poder Executivo, para verificar a legalidade da documentação apresentada, o cumprimento da legislação e normas vigentes, bem como a conformidade do projeto aprovado e os prazos para atendimento.

§1º As auditorias poderão ser realizadas por amostragem ou de forma integral, sendo obrigatórias nos casos em que houver indícios de irregularidade, desconformidade com a legislação ou denúncia devidamente fundamentada.

§2º A auditoria será conduzida por servidor efetivo do órgão de licenciamento, com formação em engenharia ou arquitetura e atribuições compatíveis a aprovação de projeto e licenciamento de obras.

§3º Confirmada a regularidade do licenciamento na auditoria, será realizado o registro de conformidade.

Art 43. Constatadas, em auditoria, irregularidades nas informações prestadas, na documentação protocolada ou discrepâncias entre o projeto aprovado e a obra em execução, o órgão de licenciamento poderá, mediante fundamentação, suspender cautelarmente o alvará de licença para construir, até a regularização da situação.

§1º A suspensão cautelar poderá ser determinada pelo servidor responsável pela auditoria, considerando a gravidade da infração e os riscos à ordem urbanística e ambiental.

§2º O servidor auditor deverá conceder ao interessado prazo de 15 dias para apresentação de defesa quanto às irregularidades apontadas, contado da data do relatório de auditoria, a qual será analisada pela Comissão de Auditoria do Licenciamento Declaratório.

§3º A ausência de manifestação no prazo estabelecido será interpretada como aceitação tácita da decisão do auditor, obrigando o interessado a apresentar projeto de adequação e executar as correções necessárias no prazo de 30 (trinta) dias, contado do término do prazo de defesa.

§4º O prazo previsto no §3º poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa fundamentada ou quando a inércia for imputável ao Poder Público.

§5º Constatadas irregularidades que não comportem adequação, ou transcorrido o prazo para regularização sem atendimento, o Município poderá, conforme a gravidade da infração, anular o alvará de licença e adotar medidas administrativas cabíveis, como embargo da obra e demolição, quando aplicável.

Art 44. O descumprimento da suspensão do alvará, sujeitará o infrator a todas as sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art 45. Constatado que a obra foi indevidamente enquadrada no sistema de licenciamento declaratório, estando entre aquelas excluídas dessa modalidade, o respectivo alvará será anulado, devendo o requerente protocolar novo pedido de licenciamento pelo rito regular.

Parágrafo único. A obra deverá ser imediatamente paralisada até a devida regularização, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

Art 46. Nos casos de irregularidade poderá ser firmado Termo de Ajuste de Conduta (TAC) como alternativa à demolição, mediante medidas compensatórias, conforme regulamentação do Poder Executivo.

Art. 41 a 46**COMENTÁRIO:****Art 41.**

O uso de I.A. é recomendável. Porém, devido ao volume de informações e exigências técnicas e de requisitos para aprovação a I.A. deverá estar disponível para análise por amostragem por técnico habilitado nos requerimentos do sistema declaratório a fim de identificar se as exigências técnicas e funcionais da Ferramenta em inteligência Artificial são funcionais. Ver critérios de uso da I.A no comentário do Art 34.

O Uso de I.A. reflete um modelo mais moderno e responsivo de fiscalização.

A fiscalização e auditoria deve ser dotada de pessoal técnico capacitado, conforme o §2º do Art. 42, sob pena de tornar o sistema inefetivo.

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Modificar o texto 15 dias para 15 (quinze) dias úteis.

Art 43.

§2º O servidor auditor deverá conceder ao interessado prazo de 15 (quinze) dias (úteis) para apresentação de defesa quanto às irregularidades apontadas, contado da data do relatório de auditoria, a qual será analisada pela Comissão de Auditoria do Licenciamento Declaratório.

Art 47. O profissional responsável técnico por projeto em desconformidade com a legislação urbanística poderá ser penalizado, conforme regulamentação do Poder Executivo, com:

- I. advertência;
- II. multa; e
- III. suspensão do licenciamento declaratório.

§ 1º A multa a ser aplicada poderá variar de 0,1 a 10 CUB/SC, conforme a gravidade da desconformidade, devendo ser recolhida ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), conforme tabela de infrações.

§ 2º A multa poderá ser convertida em advertência, desde que se trate da primeira desconformidade.

§ 3º A suspensão do profissional responsável poderá ser de até um ano, conforme a penalidade correspondente à gravidade da infração cometida, de acordo com tabela de infrações, sem prejuízo das demais sanções eventualmente aplicáveis à espécie.

§ 4º As penalidades serão aplicadas resguardado o direito de ampla defesa e ao contraditório.

§ 5º A suspensão que trata o caput terá efeitos somente para os processos administrativos no âmbito do sistema declaratório, não importando em restrição do direito de atuar profissionalmente, tampouco em sobrepor às normas dos órgãos de classe.

§ 6º A suspensão não autoriza o ingresso de processos pela modalidade de licenciamento regular quando a obra ou atividade, por sua natureza, deva ser obrigatoriamente submetida ao rito declaratório, sendo vedada a utilização da penalidade como justificativa para a alteração do procedimento estabelecido.

Art 48. O profissional responsável técnico pela execução de obra em desacordo com o projeto aprovado estará sujeito às sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 47 a 48.

§ 1º A multa a ser aplicada...

COMENTÁRIO:

A multa de até 10 CUB/SC pode ser severa dependendo do tipo de obra e deverá ser analisada conforme capacidade econômica do proprietário/responsável, e não há previsão de gradação clara para reincidência leve.

Art 49. O órgão de fiscalização poderá solicitar diretamente ao Secretário responsável pelo órgão de licenciamento a cassação ou anulação do alvará de licença, mediante fundamentação técnica e legal, quando constatadas ilegalidades em relação ao projeto aprovado, independentemente da realização de auditoria.

Art. 49

COMENTÁRIO:

Essa previsão fortalece o poder de polícia urbanística, mas exige regulamentação rigorosa para evitar arbitrariedades, conforme os princípios do contraditório e ampla defesa (CF, art. 5º, inc. LV).

A dispensa de auditoria deve ser interpretada restritivamente, sob pena de violação à segurança jurídica.

Recomenda-se incluir, ainda que em regulamento, critérios objetivos para essa atuação direta, além da previsão de prazo razoável para apresentação de defesa.

Art 50. Fica instituída a Comissão de Auditoria do Licenciamento Declaratório, a ser regulamentada por ato do Poder Executivo, que será composta por servidores efetivos, com a finalidade de garantir a conformidade técnica, urbanística e legal dos processos submetidos ao regime de licenciamento declaratório.

§1º A Comissão poderá:

- I. analisar os recursos interpostos contra decisões decorrentes de auditorias técnicas, desde que apresentados de forma tempestiva;
- II. realizar auditorias em obras de maior complexidade técnica, urbanística ou ambiental, conforme critérios definidos em regulamento;
- III. propor medidas corretivas ou sancionatórias nos casos em que forem constatadas irregularidades na execução da obra;
- IV. propor a revisão ou aprimoramento de normas e procedimentos relacionados ao licenciamento declaratório, com base em inconsistências ou padrões recorrentes identificados durante as auditorias;
- V. emitir parecer técnico conclusivo nos casos em que haja dúvida quanto à possibilidade de regularização da obra;
- VI. colaborar com ações de capacitação e orientação aos profissionais e servidores envolvidos no processo de licenciamento declaratório.

§ 2º A Comissão poderá ser remunerada pelos trabalhos realizados, nos termos do art. 80 do Estatuto do Servidor Público.

Art. 50

COMENTÁRIO:

O projeto não especifica os critérios para "obras de maior complexidade" — ponto que deve ser regulamentado com urgência para garantir segurança e isonomia.

Art 51. É obrigação do proprietário ou possuidor do imóvel, bem como do responsável técnico, manter seus dados cadastrais atualizados no sistema de licenciamento declaratório da Prefeitura Municipal de Florianópolis e acompanhar as notificações e o andamento dos processos, sob pena de serem considerados revéis nos autos.

Art. 51

COMENTÁRIO:

Ao impor a atualização de dados e o acompanhamento do processo, o artigo consagra o dever de colaboração e boa-fé no processo administrativo (Lei 9.784/99).

A cominação de revelia é legítima, mas deve ser interpretada com cautela, não impedindo o contraditório ou a possibilidade de recurso posterior, sob pena de cerceamento de defesa.

Seção IV - Do Projeto Legal

Art 52. Todos os projetos submetidos à aprovação deverão estar em conformidade com o Plano Diretor, as normas técnicas vigentes e demais legislações urbanísticas e edículas aplicáveis.

Art 53. Os projetos arquitetônicos deverão atender à padronização estabelecida pelo órgão de licenciamento, que definirá as especificações de conteúdo, forma de apresentação, escala, e outros itens, assim como os critérios de análise, controles de alteração, arquivamento e publicidade dos mesmos.

§ 1º Poderá ser regulamentada forma simplificada de apresentação do projeto arquitetônico.

§2º A apresentação do projeto simplificado não exime o responsável técnico do cumprimento integral da legislação urbanística vigente.

§ 3º Poderão ser exigidas informações complementares para garantir a correta compreensão do projeto e a verificação do cumprimento da legislação vigente.

§ 4º A análise do projeto arquitetônico considerará a lógica de sua utilização, e não apenas a denominação adotada na planta.

Seção V - Licenciamento de Demolições Voluntárias

Art 54. A demolição de qualquer edificação somente poderá ser realizada mediante licenciamento prévio da Prefeitura.

§1º O licenciamento não será exigido para a remoção de elementos acessórios, como muros, canteiros e de menor impacto, salvo quando se tratar de bens protegidos ou de interesse histórico, conforme identificação do órgão de preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural.

§2º Os imóveis tombados ou construídos antes de 1950 deverão ter anuência prévia do órgão de preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural para intervenções e demolições, com vistas a sua inserção nos inventários, excetuando-se regiões ou características previamente identificadas pelo órgão de preservação do patrimônio em regulamentação específica.

§3º O licenciamento por parte do Poder Público não implica em responsabilidade deste por quaisquer danos a terceiros que venham a ocorrer durante a demolição.

§4º Em casos de prejuízo a terceiros, a responsabilidade ficará a cargo do proprietário ou possuidor do imóvel, bem como do responsável técnico.

- Art 55.** Nas demolições onde houver necessidade de uso de explosivos, estas deverão ser precedidas das licenças emitidas pelos órgãos competentes, acompanhadas por profissional habilitado e pelos órgãos fiscalizadores.
- Art 56.** O alvará de licença será válido por 2 (dois) anos.
- Parágrafo único. Caso a demolição não fique concluída no prazo licenciado, deverá ser solicitada a sua renovação, a ser analisada pelo órgão de licenciamento.
- Art 57.** O órgão competente da municipalidade poderá, quando julgar necessário, estabelecer horários para a realização de demolição.
- Art 58.** Em qualquer demolição o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso, adotará todas as medidas necessárias à garantia das condições de segurança dos operários, dos transeuntes, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, obedecendo a disposições vigentes e normas de segurança.
- Art 59.** O requerimento para obtenção do alvará de demolição será instruído de acordo com o estabelecido pelos órgãos de licenciamento.

Art. 54 a 59

COMENTÁRIO:

Exige licenciamento prévio, com exceção para elementos acessórios, salvo bens protegidos — congruente com a proteção ao patrimônio cultural e paisagístico (CF, art. 216). Há responsabilização integral do proprietário e responsável técnico, inclusive nos danos a terceiros, o que reforça o dever de diligência. A validade do alvará por 2 anos é razoável, com possibilidade de renovação — segurança jurídica. A imposição de horários e requisitos de segurança está em consonância com o poder de polícia municipal.

Seção VI - Licenciamento de Movimentação de Terra

- Art 60.** Qualquer movimentação de terra que altere o perfil do terreno ou envolva substituição do solo, resultando em modificação topográfica superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de desnível ou 1.000,00 m³ (mil metros cúbicos) de volume, quando não vinculada a uma obra licenciada, somente poderá ser executada mediante licenciamento prévio da Prefeitura.
- Parágrafo único.** Quando a movimentação de terra estiver vinculada a obra licenciada, sua análise e aprovação poderá ocorrer no âmbito do respectivo processo de licenciamento urbanístico da edificação e licenciamento ambiental, quando aplicável.
- Art 61.** A execução de cortes ou escavações em áreas de proteção de aquíferos, alagáveis ou inundáveis, de média ou alta susceptibilidade, independentemente do desnível de interferência, dependerá de laudo técnico, acompanhado da respectiva anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado, que ateste a inexistência de rebaixamento do lençol freático.
- Parágrafo único. Havendo rebaixamento do lençol freático, a movimentação de terra somente poderá ser autorizada mediante anuência prévia do órgão ambiental municipal.
- Art 62.** Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar sua estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas fluviais ou não modificar a condição natural de dunas, praias, costões, lagoas e todas as demais áreas de preservação permanente.
- § 1º** A eliminação ou canalização de redes pluviais, assim como qualquer alteração do curso natural das águas, dependerá de autorização expressa do Poder Público.
- § 2º** A implantação de aterros e muros de arrimo junto às divisas do terreno deverá obedecer a altura de vizinhança.
- § 3º** Nos afastamentos obrigatórios para logradouros públicos, a execução de escavações, cortes ou aterros deverá atender às orientações e limitações previstas no Plano Diretor e em suas regulamentações.
- § 4º** Será obrigatória a construção de muros de arrimo sempre que cortes ou aterros forem realizados junto às divisas do terreno ou no alinhamento com logradouros públicos.

Art. 60 a 62**COMENTÁRIO:**

Exige licenciamento para movimentação acima de determinados volumes ou alterações topográficas — critério técnico claro e proporcional. Previsão específica para áreas sensíveis (proteção de aquíferos, lençol freático) está em consonância com a Lei da Política Nacional de Meio Ambiente (Lei 6.938/81). Exige laudo técnico com ART e controle tecnológico — reforça a responsabilidade técnica e a proteção ambiental. Exige muros de arrimo junto às divisas — ponto relevante para evitar litígios de vizinhança, conforme o Código Civil.

Seção VII - Conclusão e Ocupação Das Edificações

Art 63. Após a conclusão da construção ou reforma, a edificação somente poderá ser ocupada mediante a emissão do Habite-se pela municipalidade, condicionado à comprovação de que a obra foi executada em conformidade com o projeto aprovado, os termos de compromisso firmados e, quando aplicável, os requisitos dos incentivos urbanísticos, bem como demais determinações previstas na legislação vigente.

§ 1º O órgão de licenciamento estabelecerá os documentos e procedimentos necessários para a emissão do Habite-se.

§ 2º A conclusão da edificação inclui a execução dos muros, passeios, rebaixamentos de meios-fios e demais obras de melhorias exigidas pela legislação vigente.

§ 3º Para a emissão do Habite-se, serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, relacionadas a dimensões lineares e da área total da edificação, considerando o porte da edificação, conforme regulamentação específica do órgão de licenciamento.

§ 4º O Habite-se para as edificações de que trata esta Lei Complementar, poderá ser obtido da forma do sistema declaratório, desde que haja regulamentação específica expedida pela autoridade competente, determinando diretrizes, requisitos e procedimento próprio.

Art 64. Os imóveis tombados ou construídos antes de 1950 poderão ter o Habite-se concedido, de forma simplificada, mediante declaração da área construída, atestada pelo profissional responsável técnico habilitado, conforme regulamentação do órgão de licenciamento.

Art 65. Poderá ser concedido Habite-se parcial nos seguintes casos:

- I. com uso misto, sendo admitido o Habite-se parcial para cada uso desde que seja possível sua utilização independente;
- II. com embasamento comercial ou de serviços, sendo admitido o Habite-se parcial do embasamento;
- III. dividida em blocos, sendo admitido o Habite-se parcial de cada bloco mesmo que conectados pelo embasamento;
- IV. com uso residencial na tipologia geminada ou multifamiliar horizontal, sendo admitido o Habite-se parcial de cada unidade autônoma.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá regulamentar outras formas de concessão do Habite-se parcial.

Art 66. Para a concessão de Habite-se parcial:

- I. Os equipamentos e instalações do prédio para completo atendimento às unidades autônomas a serem utilizadas deverão estar concluídos, em funcionamento e aprovados pelas autoridades competentes;
- II. Os acessos, circulações e áreas de uso comum, pelo menos até as unidades em questão, deverão estar concluídos.

Seção VIII - Da Vistoria de Habite-se

Art 67. A vistoria para obtenção do Habite-se deverá ser solicitada no prazo de 90 (noventa) dias após a conclusão da obra, mediante apresentação dos documentos exigidos pelo órgão de licenciamento.

§ 1º A vistoria do Habite-se não incluirá a verificação da dimensão interna das unidades privativas, salvo nos casos em que houver áreas incidentes nos afastamentos obrigatórios e exigência expressa na legislação urbanística.

§ 2º O recuo viário, bem como o novo alinhamento de muro, deverá obedecer ao projeto aprovado.

Art 68. Admite-se que o responsável técnico ateste, por meio de laudo técnico, com a devida anotação de responsabilidade técnica, que a obra foi executada em conformidade com os projetos aprovados, conforme regulamentação do órgão licenciador.

§ 1º O órgão de fiscalização poderá realizar vistorias a qualquer tempo para verificação da conformidade da legislação urbanística.

§ 2º Caso seja constatada a execução da obra em desacordo com os projetos aprovados, o Habite-se será cancelado, aplicando-se às sanções legais aos responsáveis técnicos e ao proprietário ou possuidor.

§ 3º Nesse caso, o proprietário ou possuidor será notificado para adequação do licenciamento e/ou da edificação à legislação vigente, podendo ser demolida, conforme sanções desta Lei Complementar.

Art 69. A certificação dos sistemas e infraestrutura sanitária poderá ser atestada por responsável técnico, por meio de laudo de vistoria, com a devida anotação de responsabilidade técnica, garantindo o funcionamento adequado dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e manejo de resíduos sólidos, conforme regulamentação do órgão de licenciamento.

Parágrafo único. A Vigilância Sanitária poderá realizar vistorias a qualquer tempo para verificação da conformidade da infraestrutura sanitária, sendo aplicáveis sanções caso se constate irregularidade.

Art 70. O responsável técnico que apresentar laudo técnico em desconformidade com os padrões estabelecidos pelo órgão licenciador, ou incorrer em outras irregularidades, estará sujeito às seguintes penalidades, conforme regulamentação do Poder Executivo:

- IV. advertência;
- V. multa; e
- VI. suspensão de emitir laudos técnicos de conformidade.

§ 1º A multa a ser aplicada poderá variar de 0,1 a 10 CUB/SC, conforme a gravidade da desconformidade, devendo ser recolhida ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), conforme tabela de infrações.

§ 2º A multa poderá ser convertida em advertência, desde que se trate da primeira desconformidade.

§ 3º A suspensão do profissional responsável poderá ser de até um ano, conforme a penalidade correspondente à gravidade da infração cometida, de acordo com tabela de infrações, sem prejuízo das demais sanções eventualmente aplicáveis à espécie.

§ 4º As penalidades serão aplicadas resguardado o direito de ampla defesa e ao contraditório.

Art. 63 a 70

COMENTÁRIO:

A possibilidade de laudos substituírem vistorias (art. 68) exige controle rigoroso e responsabilização efetiva para evitar fraudes ou negligência técnica. A previsão de cancelamento do Habite-se em caso de desconformidade é legítima, mas a notificação e oportunidade de regularização devem ser garantidas antes da sanção final.

Sanções ao responsável técnico (art. 70): A gradação de penalidades está adequada, incluindo suspensão, multa e advertência, além da possibilidade de conversão da multa em advertência em primeira infração — coerente com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Art 71. Toda edificação detentora de Habite-se poderá ser fiscalizada a qualquer tempo pela municipalidade, se houver obra que descaracterize o licenciamento, conforme legislação vigente.

Parágrafo único. Caso sejam identificadas irregularidades, serão aplicadas penalidades proporcionais à gravidade da infração, conforme estabelecido nesta Lei Complementar.

Art 72. Caso a edificação apresente discrepâncias de difícil adequação em relação ao projeto aprovado, poderá ser firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para fins de regularização, considerando a gravidade do impacto urbanístico, conforme regulamentação por ato do Poder Executivo.

§ 1º O TAC deverá prever as medidas compensatórias, obrigações do responsável, critérios de aplicabilidade, prazos e contrapartidas para celebração.

§ 2º A celebração do TAC não isenta os responsáveis das penalidades cabíveis, mas poderá substituir o cancelamento do Habite-se, desde que comprovado que a irregularidade não compromete a segurança, salubridade, acessibilidade ou o interesse público.

TÍTULO IV - DA FISCALIZAÇÃO DE ORDEM URBANÍSTICA

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 73. O Município fiscalizará o cumprimento das disposições da presente Lei Complementar, exigindo ao proprietário ou corresponsável, bem como aos responsáveis técnicos, que garantam a adequação do direito de construir às normas urbanísticas.

Art 74. Os atos praticados pelos agentes fiscais, no exercício de suas funções, deverão ser formalizados em procedimento fiscalizatório próprio, nos termos da legislação municipal vigente, especialmente daquela que regula o exercício do Poder de Polícia Administrativa Municipal.

Art 75. Considera-se infração urbanística toda ação ou omissão que viole as normas relativas ao uso, à ocupação e ao ordenamento do solo urbano, conforme as condutas tipificadas no Anexo I desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O rol constante do Anexo I desta Lei Complementar não exclui a previsão de outras infrações previstas na legislação.

Art 76. A fiscalização urbanística será realizada a qualquer tempo durante a execução das obras, com o objetivo de assegurar o cumprimento das disposições desta Lei Complementar e a conformidade com os projetos aprovados.

§ 1º Aos agentes fiscais é garantido o livre acesso para vistoria em edificações concluídas ou em execução, sendo considerada infração a obstrução, o impedimento ou qualquer forma de embaraço à atividade fiscalizatória.

§ 2º No exercício de suas atribuições, os agentes fiscais possuem permissão para circular e estacionar veículo próprio em locais exclusivos a carros oficiais e ônibus urbanos nas vias sob a jurisdição do Município de Florianópolis, bem como nas vagas de estacionamento regulamentadas.

§ 3º Fica autorizado o uso de equipamentos e recursos tecnológicos disponíveis, tais como câmeras fotográficas, smartphones, filmadoras, drones ou outros meios idôneos, para o registro das fiscalizações.

§ 4º Os registros realizados terão validade como elementos probatórios para fins de instauração, instrução e decisão de processos fiscalizatórios.

Art 77. O proprietário, o possuidor, o responsável técnico e o construtor são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das normas de uso e ocupação do solo, podendo a fiscalização lavrar auto de infração de forma conjunta ou individualizada.

§ 1º Os termos e condições previstos em contratos particulares firmados entre os responsáveis não vinculam nem obrigam a atuação da fiscalização urbanística.

§ 2º O possuidor, bem como seus sucessores a qualquer título, respondem solidariamente pelas obrigações atribuídas ao proprietário.

CAPÍTULO II - DAS SANÇÕES

Art 78. O órgão fiscalizador, no exercício do seu poder de polícia administrativa, aplicará as seguintes sanções e medidas administrativas cautelares:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. embargo de obra ou atividade;
- IV. interdição;
- V. apreensão; e
- VI. demolição de obra.

§ 1º A aplicação das sanções previstas no caput não exime o infrator do cumprimento das demais disposições legais, nem o dispensa da obrigação de reparar os danos decorrentes da infração, conforme a legislação vigente.

§ 2º As penalidades previstas no caput não possuem caráter hierárquico e podem ser aplicadas cumulativamente, conforme a gravidade e as circunstâncias do caso, sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis.

Art 79. O agente fiscal, ao lavrar o auto de infração, indicará a gradação da infração e as sanções estabelecidas nesta Lei Complementar, observando:

- I. a gravidade da infração, considerando seus impactos sobre a ordem urbanística, o uso e a ocupação do solo, a segurança e o bem-estar da coletividade;
- II. os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação urbanística e edilícia; e
- III. a capacidade econômica do infrator para o cumprimento das penalidades impostas.

§ 1º Para a aplicação do disposto no inciso I, o órgão fiscalizador estabelecerá de forma objetiva critérios complementares para o agravamento e atenuação das sanções administrativas.

§ 2º Considera-se reincidência, para os fins deste Código, nova violação do mesmo dispositivo legal cometida pelo mesmo infrator no prazo de cinco anos, contados a partir da data da infração anterior.

Seção I - Da Advertência

Art 80. A sanção de advertência poderá ser aplicada para as infrações administrativas de menor impacto à ordem urbanística, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

§ 1º Consideram-se infrações administrativas de menor impacto à ordem urbanística aquelas em que a multa máxima cominada não ultrapasse o valor de 1 CUB/SC ou, no caso de multa por unidade de medida, a multa aplicável não exceda o valor referido.

§ 2º Na aplicação da sanção de advertência, o agente fiscal lavrará auto de infração, no qual fixará prazo para que o infrator promova a regularização das irregularidades constatadas.

§ 3º Sanadas as irregularidades no prazo concedido, o agente fiscal certificará o ocorrido nos autos e dará seguimento ao processo conforme previsto no Capítulo III.

§ 4º Caso o infrator, por negligência ou dolo, deixe de sanar as irregularidades no prazo estipulado, o agente fiscal certificará o ocorrido e aplicará a sanção de multa correspondente à infração praticada, independentemente da advertência.

Art 81. A sanção de advertência não excluirá a aplicação de outras penalidades previstas na legislação urbanística.

Art 82. Fica vedada a aplicação de nova sanção de advertência quando se tratar de reincidência.

Art. 80 a 82

COMENTÁRIO:

Subjetividade na definição de dolo ou negligência (art. 80, §4º): O agente fiscal detém margem de interpretação para qualificar a conduta como dolosa ou negligente, o que pode gerar arbitrariedades. Seria recomendável a previsão de critérios objetivos ou tipificações claras para orientar a aplicação da multa.

Inclusão de parâmetros normativos mais definidos no regulamento da lei, para garantir segurança jurídica e evitar abusos administrativos.

Seção II - Da Multa

Art 83. A pena de multa consiste na aplicação de sanção pecuniária, a ser paga pelo infrator, em razão do descumprimento de disposições legais, conforme os critérios estabelecidos pelo Anexo I desta Lei Complementar.

Art 84. Os valores de multa de que trata este Código serão corrigidos periodicamente pelo CUB/SC sendo o mínimo de 0,1 CUB/SC (um décimo do CUB/SC) e o máximo de 500 CUB/SC (quinhentos CUB/SC).

§ 1º Decorrido o prazo estabelecido para pagamento voluntário, as multas estarão sujeitas à atualização monetária até o seu efetivo pagamento, sem prejuízo da aplicação de juros de mora e demais encargos previstos na legislação municipal.

§ 2º O valor da multa consolidada não poderá exceder o limite previsto no caput, ressalvado o disposto no § 1º.

Art 85. Na reincidência a multa será aplicada em dobro, progressivamente.

Art 86. Serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) cinquenta por cento (50%) dos valores arrecadados em pagamento de multas aplicadas pelo órgão fiscalizador, podendo o referido percentual ser alterado por meio de decreto municipal.

Art. 83 a 86

COMENTÁRIO:

O §2º do art. 84 limita o valor da multa consolidada ao teto, mas abre exceção ampla no §1º ao prever atualização, juros e encargos sem limitação. A ausência de teto consolidado nesses casos pode resultar em efeito confiscatório, contrariando o art. 150, IV da Constituição.

Esclarecimento normativo de que os encargos pós-vencimento devem observar o princípio da capacidade contributiva e não resultar em acréscimos desproporcionais.

Seção III - Do Embargo de Obra ou Atividade

Art 87. O embargo poderá ser imposto sempre que constatada irregularidade na execução de obra ou atividade, seja pelo desrespeito à ordem urbanística ou pelo descumprimento de normas técnicas ou administrativas, tanto em construções licenciadas quanto clandestinas, especialmente nos seguintes casos:

- I. execução de obras, parcelamento do solo ou instalação de equipamentos sem o alvará de licença, quando necessário;
- II. locação inadequada de obras;
- III. quando estiver ocorrendo dano aos logradouros e espaços públicos;
- IV. abertura irregular de via ou logradouro para acesso público; e
- V. desvirtuamento da licença.

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código, considera-se desvirtuamento da licença concedida:

- I. a mudança de uso;
- II. a alteração de locação da obra;
- III. a alteração de gabarito;
- IV. a alteração da área construída;
- V. a alteração na volumetria;
- VI. a modificação do número de unidades autônomas; e
- VII. o descumprimento dos afastamentos obrigatórios.

Art 88. O embargo somente será levantado após a eliminação das causas que o motivaram.

§ 1º Durante o embargo, será permitida, mediante autorização fornecida pelo órgão fiscalizador, apenas a execução de serviços indispensáveis à correção das infrações que o determinaram ou para garantir a estabilidade da obra, conforme as exigências da legislação aplicável.

§ 2º Constatado o descumprimento do embargo administrativo, a autoridade municipal comunicará o fato à autoridade policial, requerendo a instauração de inquérito para apuração da responsabilidade do infrator pelo crime de desobediência, nos termos do artigo 330 do Código Penal.

Art. 87 a 88

COMENTÁRIO:

O art. 88, §2º prevê a comunicação à autoridade policial por desobediência (art. 330 CP), mas não exige esgotamento das vias administrativas nem análise sobre eventual boa-fé do autuado, o que pode gerar criminalização indevida de condutas administrativas.

Previsão expressa da necessidade de notificação específica para cumprimento de embargo, com prazo mínimo razoável, antes da remessa ao Ministério Público ou polícia.

Seção IV - Da Interdição

Art 89. A interdição consiste na suspensão total ou parcial de atividades, obras ou edificações, impedindo o acesso, a ocupação ou o uso do local, e poderá ser aplicada sempre que verificado iminente perigo à segurança pública ou ao meio ambiente, mediante parecer técnico.

Parágrafo único. Admite-se a interdição parcial desde que não represente risco aos operários ou a terceiros.

Art. 89

COMENTÁRIO:

O dispositivo é lacônico quanto ao prazo e condições para levantamento da interdição, o que pode gerar indefinição e prejuízo ao direito de uso da propriedade.

A interdição exige parecer técnico e comprovação de risco iminente, alinhando-se com o princípio da precaução e da proteção à segurança pública.

Previsão de revisão periódica obrigatória da interdição e critérios para a sua revogação.

Seção V - Da Apreensão

Art 90. A fiscalização poderá apreender materiais, equipamentos ou documentos provenientes de construções irregulares, devendo providenciar sua remoção.

§ 1º As despesas decorrentes da remoção, transporte e armazenamento dos materiais e equipamentos apreendidos deverão ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 2º A devolução dos documentos, materiais e equipamentos apreendidos estará condicionada ao:

I - pagamento das despesas de apreensão, considerando-se os custos efetivos de remoção, transporte e custódia, com observância dos critérios de proporcionalidade e individualização quando houver mais de um infrator;

II - apresentação de certidão negativa emitida pelo órgão de fiscalização;

III - comprovação de propriedade.

§ 3º O pedido de devolução de documentos, materiais, equipamentos ou bens apreendidos deverá ser realizado no prazo de 30 dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data da lavratura do auto de apreensão.

§ 4º Documentos, materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito público que não forem reclamados dentro do prazo estabelecido serão declarados abandonados por ato do órgão de fiscalização, publicado no Diário Oficial do Município, com especificação do tipo e da quantidade de bens apreendidos.

Seção V - Da Apreensão

Art 90. A fiscalização poderá apreender materiais, equipamentos ou documentos provenientes de construções irregulares, devendo providenciar sua remoção.

§ 1º As despesas decorrentes da remoção, transporte e armazenamento dos materiais e equipamentos apreendidos deverão ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 2º A devolução dos documentos, materiais e equipamentos apreendidos estará condicionada ao:

I - pagamento das despesas de apreensão, considerando-se os custos efetivos de remoção, transporte e custódia, com observância dos critérios de proporcionalidade e individualização quando houver mais de um infrator;

II - apresentação de certidão negativa emitida pelo órgão de fiscalização;

III - comprovação de propriedade.

§ 3º O pedido de devolução de documentos, materiais, equipamentos ou bens apreendidos deverá ser realizado no prazo de 30 dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data da lavratura do auto de apreensão.

Art. 90 a 91**Art. 90****COMENTÁRIO:**

O art. 90, §3º estipula prazo de 30 dias para requerer devolução, sob pena de perda. Isso pode ser questionado por sua rigidez e potencial confisco de bens, especialmente em contextos de litígio ou dificuldade de acesso à informação por parte dos interessados.

Apreensão vinculada à regularidade urbanística e fiscalização de obras irregulares é um mecanismo legítimo de coerção administrativa.

Possibilitar requerimento de prorrogação do prazo mediante justificativa plausível, bem como garantia de intimação pessoal do responsável antes da declaração de abandono.

§ 2º A devolução dos documentos, materiais e equipamentos apreendidos estará condicionada ao:

I - pagamento das despesas de apreensão, considerando-se os custos efetivos de remoção, transporte e custódia, com observância dos critérios de proporcionalidade e individualização quando houver mais de um infrator;

No pagamento das despesas de apreensão as empresas terceirizadas que locaram seus equipamentos de boa fé pagarão pelos custos de remoção? E o pagamento dos custos de diárias e locação dos equipamentos?

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI: NOVO PARÁGRAFO AO ART. 96

Art 91. As despesas referentes aos serviços de apreensão serão cobradas do infrator, conforme tabela de preços unitários formalizada em ato administrativo do órgão responsável pela fiscalização, à qual se dará publicidade.

COMENTÁRIO:

Remover o texto a palavra (demolição) e criar novo parágrafo sobre as despesas de demolição na Seção VI – Da Demolição.

Como fica a situação das empresas terceirizadas de locação de equipamentos, máquinas e ferramentas encontradas nas obras apreendidas pelos fiscais? Equipamentos locados de empresas que não possuem responsabilidade na obra. Há inúmeras empresas de locação de máquinas e equipamentos que atendem toda a cadeia produtiva da Construção Civil podendo dessa forma ocorrer insegurança jurídica e operacional dessas empresas caso os equipamentos sejam apreendidos? Serão ressarcidos? Um ponto conflitante.

Seção VI - Da Demolição

Art 92. A demolição total ou parcial de qualquer construção, edificação ou equipamento poderá ser imposta nos seguintes casos:

- I. quando construídos sem licenciamento;
- II. quando executados em desacordo com o projeto licenciado, desrespeitando a legislação urbanística vigente; e
- III. quando não concluídos e abandonados por período igual ou superior a cinco anos, sendo considerados insalubres, suscetíveis a invasões, oferecendo risco às propriedades vizinhas ou à segurança pública, ou atentando contra a paisagem urbana, natural ou a qualidade estética das habitações.

Art 93. O infrator será intimado para, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir da notificação, efetuar a demolição da obra, podendo nesse prazo apresentar projeto de adequação junto ao órgão licenciador.

§ 1º A obra permanecerá embargada enquanto o licenciamento estiver em análise, limitada a, no máximo, quatro análises técnicas para aprovação do projeto, duas análises técnicas para emissão do

alvará de licença para construir e duas análises técnicas para concessão do Habite-se, quando aplicável.

§ 2º O descumprimento do embargo, a ultrapassagem do limite de análises técnicas, ou a prática de atos protelatórios que resultem na paralisação do processo de licenciamento por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, por inércia do interessado, autoriza o órgão fiscalizador a executar a demolição total da construção, independentemente de nova notificação.

Art 94. Será admitida a demolição sumária da construção, edificação ou equipamento quando considerada urgente para proteção da ordem urbanística, do meio ambiente ou da segurança pública, especialmente nos casos:

- I. de descumprimento de embargo administrativo;
- II. de invasão ou ocupação irregular de área pública; e
- III. de risco iminente à segurança pública, conforme laudo técnico elaborado por profissional devidamente habilitado, quando o responsável não puder ou se recusar a realizar as devidas correções.

Parágrafo único. Constatada a implantação da obra em Área de Preservação Permanente, Unidade de Conservação ou local sujeito a restrições legais que inviabilizem sua regularização, nos termos da legislação ambiental vigente, o órgão de fiscalização ambiental será comunicado para a adoção das providências cabíveis, podendo adotar a demolição sumária da edificação, conforme os procedimentos administrativos previstos neste Código.

Art 95. Na hipótese de demolição executada pela Administração Municipal, o infrator será obrigado a ressarcir integralmente as despesas operacionais decorrentes da medida.

Art 96. É vedada a demolição ou descaracterização de edificações mediante a execução de obras não autorizadas pelos órgãos competentes, quando o imóvel for reconhecido por qualquer esfera da administração pública como de valor cultural, por meio de tombamento ou outro instrumento legal, observado o Plano Diretor e as legislações correlatas vigentes, aplicando-se as seguintes sanções, se for o caso:

I - no caso de abandono do bem e no caso de obras de descaracterização parcial ou total do imóvel protegido, incluindo pintura, sujeitar-se-á o proprietário ao embargo da obra, se houver, bem como à sua restauração, respeitando projetos aprovados pelo órgão municipal competente para a preservação do patrimônio histórico cultural de caráter material;

II - Nos imóveis protegidos onde ocorrerem demolições parciais ou totais dos bens, as novas edificações terão redução de cinquenta por cento da taxa de ocupação e, ou índice de aproveitamento, bem como deverão manter os mesmos afastamentos e, ou recuos das edificações preexistentes; e

III - A aplicação das penalidades previstas nos incisos I e II deste artigo ocorrem sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Art 97. Os procedimentos administrativos para a execução de demolições, bem como os critérios para definição da prioridade de sua realização, serão estabelecidos por regulamentação específica do órgão municipal responsável pela fiscalização urbanística.

Art. 92 a 97

COMENTÁRIO:

A possibilidade de demolição sumária exige laudo técnico, mas a norma permite atuação da administração em caso de negativa ou inércia do proprietário (art. 94, III), sem prever prazo para contraditório prévio.

O art. 93, §1º impõe limite de 4 análises técnicas para aprovação de projetos, o que restringe o direito à ampla defesa em matéria técnica complexa, especialmente para empreendimentos maiores.

A redação do inciso II do art. 96 estabelece punição urbanística com redução de índice construtivo, o que pode ter impacto patrimonial relevante. Embora legítima, carece de critério técnico para aferição da proporcionalidade entre a infração e a sanção.

O art. 92 define hipóteses objetivas para demolição, incluindo abandono prolongado e risco à paisagem urbana. O art. 94 permite demolição sumária em caso de risco iminente ou invasão, o que é compatível com decisões do STF sobre tutela da ordem urbanística e do meio ambiente.

Adotar regime escalonado de análises conforme a complexidade do projeto, e prever instância recursal técnica antes da imposição definitiva da demolição.

Regulamentar parâmetros objetivos para aplicação da redução, considerando gravidade, dolo, reincidência e impacto do bem demolido.

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI: NOVO PARÁGRAFO AO ARTIGO 96

Art XX. As despesas referentes aos serviços de demolição serão cobradas do infrator, conforme tabela de preços unitários formalizada em ato administrativo do órgão responsável pela fiscalização, à qual se dará publicidade.

CAPÍTULO III - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA APURAÇÃO DA INFRAÇÃO URBANÍSTICA

Art 98. Este Capítulo estabelece as normas do processo administrativo municipal para a apuração de infrações administrativas decorrentes de condutas e atividades lesivas à ordem urbanística.

Parágrafo único. O processo administrativo será conduzido com base nos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência, observadas as disposições da legislação municipal vigente.

Seção I - Da Autuação

Art 99. Verificada a ocorrência de infração urbanística, será lavrado auto de infração, do qual se dará ciência ao infrator, assegurando-lhe o contraditório e a ampla defesa.

§ 1º A notificação do infrator sobre a lavratura do auto de infração será realizada por uma das seguintes formas:

- I. pessoalmente;
- II. por intermédio de seu representante legal;
- III. por correspondência registrada com aviso de recebimento;
- IV. por edital, caso esteja em local incerto ou não seja localizado no endereço informado.

§ 2º Em caso de recusa do infrator em dar ciência do auto de infração, o agente fiscal poderá certificar a ocorrência na presença de duas testemunhas e proceder à entrega do documento.

§ 3º Nos casos de ausência do responsável ou impossibilidade de identificação de preposto, o auto de infração será encaminhado por via postal com aviso de recebimento ou outro meio válido que comprove a notificação.

§ 4º Para produzir efeitos, a notificação por via postal independe do recebimento pessoal do interessado, sendo suficiente que a correspondência seja entregue no endereço existente no cadastro imobiliário municipal ou no local da constatação da infração urbanística.

§ 5º A notificação pessoal ou postal com aviso de recebimento poderá ser substituída por notificação eletrônica, caso o infrator ou seu representante legal tenha acesso ao processo administrativo eletrônico correspondente.

Art 100. O auto de infração deverá conter:

- I. identificação do órgão fiscalizador;
- II. nome ou razão social do autuado, com o respectivo endereço para correspondência;
- III. endereço da infração urbanística, além da hora, dia, mês e ano da constatação da mesma;
- IV. georreferenciamento do local da infração, quando disponível;
- V. descrição sumária da infração urbanística;
- VI. dispositivo legal infringido;
- VII. nível de graduação da infração;
- VIII. indicação da sanção ou sanções cominadas ou aplicadas;
- IX. identificação e assinatura do autuado ou de seu preposto;
- X. identificação e assinatura das testemunhas, quando couber;
- XI. identificação e assinatura do agente fiscal; e
- XII. informação de que o autuado possui prazo de até 15 (quinze) dias contados a partir da ciência da autuação para apresentação da defesa ou impugnação ao auto de infração, bem como que poderá pagar multa com desconto.

Art. 100

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Modificar o texto **15 dias** para **15 (quinze) dias úteis**.

XII. informação de que o autuado possui prazo de até 15 (quinze) dias (uteis) contados a partir da ciência da autuação para apresentação da defesa ou impugnação ao auto de infração, bem como que poderá pagar multa com desconto.

Seção II - Da Defesa

Art 101. O autuado poderá, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da ciência da autuação, oferecer defesa ou impugnação contra o auto de infração.

Art 102. A defesa será formulada por escrito e deverá conter os fatos e fundamentos jurídicos que contrariem o disposto no auto de infração, bem como a especificação das provas que o autuado pretende produzir a seu favor, devidamente justificadas.

Parágrafo único. Requerimentos formulados fora do prazo de defesa não serão conhecidos, podendo ser desentranhados dos autos conforme decisão da autoridade competente.

Art 103. O autuado poderá ser representado por advogado ou procurador legalmente constituído, e deverá anexar à defesa o respectivo instrumento de procuração.

Parágrafo único. O autuado poderá requerer prazo de até 15 (quinze) dias para a juntada do instrumento a que se refere o caput.

Art 104. A defesa não será conhecida quando apresentada:

- I. fora do prazo;
- II. por quem não seja legitimado; ou
- III. perante órgão ou entidade incompetente.

Art. 101 a 104

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Modificar o texto **15 dias** para **15 (quinze) dias úteis**.

Art 101. O autuado poderá no prazo de 15 (quinze) dias (uteis), contado da data da ciência da autuação, oferecer defesa ou impugnação contra o auto de infração.

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Modificar o texto **15 dias** para **15 (quinze) dias úteis**.

Art 103. O autuado poderá ser representado por advogado ou procurador legalmente constituído, e deverá anexar à defesa o respectivo instrumento de procuração.

Parágrafo único. O autuado poderá requerer prazo de até 15 (quinze) dias (uteis) para a juntada do instrumento a que se refere o caput.

Seção III - Dos Recursos

Art 105. Da decisão proferida pela autoridade julgadora caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º O recurso de que trata este artigo será dirigido à autoridade que proferiu o julgamento na primeira instância, a qual, se não reconsiderar a decisão no prazo de cinco dias, o encaminhará à autoridade competente para o julgamento em segunda e última instância administrativa.

§ 2º O órgão fiscalização indicará, em ato próprio, a autoridade superior que será responsável pelo julgamento do recurso mencionado no caput.

Art 106. O recurso interposto na forma prevista do artigo anterior não terá efeito suspensivo.

§ 1º Na hipótese de justo receio de prejuízo de difícil ou incerta reparação, a autoridade recorrida ou a imediatamente superior poderá, de ofício ou a pedido do recorrente, conceder efeito suspensivo ao recurso.

§ 2º A autoridade responsável pelo julgamento do recurso poderá confirmar, modificar, anular ou revogar, total ou parcialmente, a decisão recorrida.

Art 107. O recurso não será conhecido quando interposto:

- I. fora do prazo;
- II. por quem não seja legitimado; ou
- III. perante órgão ou entidade incompetente.

Art. 105 a 107

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Modificar o texto **15 dias** para **15 (quinze) dias úteis.**

Da decisão proferida pela autoridade julgadora caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias (uteis).

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Modificar o texto **cinco dias** para **5 (cinco) dias úteis.**

§ 1º O recurso de que trata este artigo será dirigido à autoridade que proferiu o julgamento na primeira instância, a qual, se não reconsiderar a decisão no prazo de 5 (cinco) dias (úteis), o encaminhará à autoridade competente para o julgamento em segunda e última instância administrativa.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 108. A aplicação de penalidades decorrentes de infrações a esta Lei Complementar não prejudica:

- I. o reconhecimento e consequente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal, inclusive de natureza tributária;
- II. a adoção de medidas judiciais cabíveis.

Art. 108

COMENTÁRIO:

O artigo 108 deixa claro que a aplicação de penalidades previstas na nova lei não exclui sanções por infrações a outras legislações, como as de natureza tributária, ambiental, trabalhista ou de segurança, nem impede o ajuizamento de ações judiciais cabíveis.

Trata-se de cláusula de salvaguarda jurídica, comum em legislações setoriais, que evita alegações de que a punição administrativa municipal esgotaria a responsabilização.

Está em consonância com o art. 37, §6º da Constituição Federal, que prevê a responsabilidade objetiva do Poder Público por danos, sem prejuízo de outras sanções.

Reforça o princípio da separação entre esferas administrativa, civil e penal.

TÍTULO V - OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 109. Para fins de documentação e fiscalização, o alvará de licença para construir e licenças para demolições e movimentação de terra deverão permanecer no local das mesmas, juntamente com o projeto aprovado, quando houver.

Parágrafo Único. Estes documentos deverão estar facilmente acessíveis à fiscalização da Prefeitura durante as horas de trabalho e em perfeito estado de conservação.

Art 110. Toda obra em execução deverá manter, em local visível ao público, placa identificadora, com as informações descritivas da edificação e do licenciamento, conforme regulamentação do órgão licenciador.

§ 1º A ausência da placa ou a sua afixação em desacordo com este artigo poderá ensejar a autuação da obra e a paralisação imediata dos trabalhos até a regularização.

§ 2º Esta exigência não se aplica aos casos em que houver dispensa de licenciamento, nos termos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art 111. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

Art. 109 a 111

COMENTÁRIO:

Os dispositivos tratam de exigências formais como afixação do alvará, placa de identificação, preservação de documentos, e instalação de tapumes e proteções.

Essas obrigações fortalecem a transparência, segurança pública e fiscalização urbanística.

CAPÍTULO II - CANTEIRO DE OBRAS

Art 112. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras, na legislação sobre segurança, no Código de Posturas e no seu regulamento.

Art 113. Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico e o proprietário, visando à proteção de pedestres ou de edificações vizinhas, deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes e telas de proteção, conforme critérios definidos nesta Lei, na legislação específica sobre a segurança e medicina do trabalho e ainda no Código de Posturas e no seu regulamento.

Art 114. Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser realizada no alinhamento dos logradouros públicos, ou com afastamento inferior a 4,00m (quatro metros), sem que haja, em toda a sua frente, bem como em toda a sua altura, um tapume acompanhando o andamento da obra.

§ 1º Fica dispensada a exigência de tapume nas obras de construção, reparo ou demolição de muros com altura máxima de 3,00 m (três metros).

§ 2º O tapume poderá ser implantado no alinhamento do muro ou do terreno existente, desde que garantida uma faixa mínima de passeio livre de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Para atender ao passeio livre mínimo poderá ser utilizado o leito carroçável ou às vagas públicas de estacionamento, mediante autorização específica do órgão responsável pela autorização do uso dos espaços públicos.

§ 4º O muro definitivo da edificação deverá respeitar o recuo viário aprovado no projeto licenciado.

§ 5º O órgão municipal de planejamento poderá estabelecer normas e diretrizes específicas para a execução dos tapumes, observando a circulação e a fruição do espaço público, conforme o disposto no Código de Trânsito Brasileiro, os padrões de ocupação das calçadas, a garantia de segurança, qualidade e acabamento, o tempo máximo de permanência da estrutura e demais exigências aplicáveis.

Arts. 112 a 114

§ 5º O órgão municipal de planejamento poderá estabelecer normas e diretrizes específicas para a execução dos tapumes, observando a circulação e a fruição do espaço público, conforme o disposto no Código de Trânsito Brasileiro, os padrões de ocupação das calçadas, a garantia de segurança, qualidade e acabamento, o tempo máximo de permanência da estrutura e demais exigências aplicáveis.

COMENTÁRIO:

Excesso normativo. O órgão de planejamento deve ter coisas mais importantes pra se preocupar do que tapumes

A exigência de tapume obrigatório em construções próximas ao logradouro (art. 114) com exceções bem delimitadas é positiva. O §3º, que permite uso de vagas de estacionamento públicas para manter faixa de pedestres, poderá gerar controvérsias com a mobilidade urbana e uso do espaço público, exigindo regulamentação cuidadosa pelo Município.

O §5º confere discricionariedade técnica ao planejamento municipal quanto aos tapumes, o que deve ser fiscalizado para evitar arbitrariedade ou disparidade de tratamento.

TÍTULO VI - NORMAS TÉCNICAS E REQUISITOS CONSTRUTIVOS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 115. Os elementos arquitetônicos, estruturais e funcionais das edificações deverão atender às Normas Técnicas Brasileiras pertinentes, bem como às regulamentações específicas aplicáveis, conforme o uso e as características da construção.

§ 1º As instalações e os equipamentos das edificações deverão ser projetados, calculados e executados por profissionais legalmente habilitados, de modo a garantir a segurança, a higiene e o conforto dos usuários, inclusive no que se refere à legislação de medicina e segurança do trabalho e à acessibilidade, quando exigível.

§ 2º As fundações, estruturas, paredes e coberturas deverão atender aos requisitos normatizados de desempenho compatíveis com a função e o porte da edificação, incluindo resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

§ 3º O profissional responsável técnico deverá definir e dimensionar as soluções relativas às fundações, estruturas, vedações, ventilação, iluminação, circulação, instalações sanitárias, acessibilidade, dimensionamento dos compartimentos e demais elementos compatíveis com o uso proposto para a edificação, assumindo integral responsabilidade técnica pelas soluções adotadas, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

CAPÍTULO II - REQUISITOS CONSTRUTIVOS

Seção I - Da Acessibilidade

Art 116. Na análise de projetos de construção, reforma ou regularização de edificações privadas de uso coletivo ou de edificações públicas, será obrigatória a observância das disposições previstas nas legislações federal, estadual e municipal relativas à acessibilidade universal de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 1º No caso de modificação ou ampliação de edificação anteriormente licenciada, os requisitos de acessibilidade, quando aplicáveis, serão exigidos apenas na parte da edificação em alteração.

§ 2º Nos casos de regularização de edificações existentes, será exigida a adoção de adaptações razoáveis, nos termos da legislação vigente.

§3º Nas hipóteses em que for necessária a adaptação da edificação às normas supervenientes de acessibilidade, o Município deverá exigir a adaptação razoável, dispensando a execução de alterações que se revelarem tecnicamente inviáveis, desproporcionais ou irrazoáveis.

§4º Para avaliação da dispensa de alterações prevista no §3º, o interessado apresentará laudo técnico, firmado por profissional habilitado, justificando a inviabilidade, desproporcionalidade ou irrazoabilidade da alteração cogitada, que será avaliado pelo Município.

Art 117. A apresentação de projeto simplificado não exime o responsável técnico pela elaboração e execução da obra do cumprimento integral das normas de acessibilidade aplicáveis.

Parágrafo único. O responsável técnico deverá firmar declaração específica atestando a conformidade do projeto com as Normas Técnicas e regulamentações aplicáveis à acessibilidade.

Seção II - Dos Muros e Elementos no Logradouro Público

Art 118. Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muros de fechamento em suas divisas.

Art 119. Os muros e elementos de vedação no afastamento obrigatório, nas divisas laterais e de fundos deverão obedecer às normativas do órgão de licenciamento quanto a altura e tipo de vedação.

Art 120. Poderão ser admitidos elementos arquitetônicos de fachada sobre a área do logradouro público conforme diretrizes do órgão de planejamento.

Seção III - Da Eficiência Energética nas Construções

Art 121. O Município poderá exigir, conforme regulamentação do Poder Executivo, a adoção de medidas de eficiência energética, uso racional da água e outras soluções construtivas sustentáveis em projetos de edificações, especialmente aqueles de maior porte ou impacto urbano, com vistas à mitigação e adaptação às mudanças climáticas.

§ 1º As exigências previstas no caput poderão contemplar, entre outras, normas sobre captação e reuso de águas pluviais, sistemas passivos de climatização, uso de fontes renováveis de energia, índices mínimos de desempenho energético e estratégias de manejo sustentável de águas pluviais, observadas as diretrizes municipais específicas.

§2º Os parâmetros de sustentabilidade deverão ser verificados por meio de ficha técnica autodeclaratória, devidamente preenchida e assinada pelo responsável técnico do projeto, nos termos da regulamentação.

§3º Para a concessão do Habite-se, deverá ser apresentado laudo do responsável técnico, atestando o atendimento aos requisitos declarados na ficha técnica.

Seção IV - Da Destinação de Resíduos Sólidos

Art 122. Todas as edificações, independentemente do uso ou atividade, deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme as diretrizes e os dimensionamentos estabelecidos nas instruções normativas da operadora dos serviços de manejo de resíduos.

Art 123. O depósito de resíduos externo deverá:

- I. Estar localizado na parte interna da propriedade, junto ao alinhamento do muro;
- II. Ser livre, de fácil acesso pelo passeio público e com a abertura para a rua de acesso ao veículo coletor;
- III. Estar equipado com recipientes móveis, compatíveis com o sistema de coleta adotado no Município;
- IV. Não obstruir o passeio público, nem interferir na circulação de pedestres;

V. Ter elementos de vedação conforme diretrizes do Plano Diretor e do órgão de licenciamento.

Parágrafo único. Poderá ser solicitado espaço para recuo de caminhão coletor no logradouro público, desde que não amplie o recuo viário previsto no Plano Diretor.

Art 124. A operadora dos serviços de manejo de resíduos sólidos poderá exigir a implantação de depósito interno para acondicionamento de resíduos, conforme o porte, o uso e as características da edificação, que deverá ser dotado de equipamentos móveis que possibilitem o acondicionamento e a separação das diferentes frações de resíduos, de acordo com suas características, nos termos de regulamentação específica.

Art 125. As edificações que gerem resíduos especiais, não classificados como resíduos sólidos urbanos, deverão dispor, além dos depósitos interno e externo, de instalações específicas para armazenamento, coleta e destinação adequada dessa fração de resíduos, conforme regulamentação e legislação específica.

Art. 115 a 125

COMENTÁRIO:

Artigos 115 a 117 – Acessibilidade e responsabilidades técnicas: As obrigações de atendimento às Normas da ABNT, especialmente em acessibilidade, estão em consonância com o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015).

Art 116. Na análise de projetos de construção, reforma ou regularização de edificações privadas de uso coletivo ou de edificações públicas, será obrigatória a observância das disposições previstas nas legislações federal, estadual e municipal relativas à acessibilidade universal de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

PROPOSTA DE NOVO TEXTO DA LEI:

Incluir o termo - atestada no registro ou anotação de responsabilidade técnica.

COMENTÁRIO:

Assim o município se protege de ser responsável solidariamente por eventual descumprimento da norma técnica.

O §3º do art. 116 introduz o conceito de adaptação razoável e viabilidade técnica, alinhado com decisões do STJ e da jurisprudência do STF sobre proporcionalidade e razoabilidade.

Art 117. A apresentação de projeto simplificado não exime o responsável técnico pela elaboração e execução da obra do cumprimento integral das normas de acessibilidade aplicáveis.

Parágrafo único. O responsável técnico deverá firmar declaração específica atestando a conformidade do projeto com as Normas Técnicas e regulamentações aplicáveis à acessibilidade.

COMENTÁRIO:

A "declaração específica" é redundante, dado que o responsável técnico já declarou nos mesmos termos em sua ART/RRT.

Artigos 118 a 120 – Muros e logradouros públicos: A permissão de elementos arquitetônicos avançarem sobre o logradouro exige cautela e controle urbanístico, pois afeta diretamente a fruição do espaço público e pode conflitar com o princípio da função social da propriedade (CF, art. 182, §2º).

Artigos 121 a 125 – Sustentabilidade e resíduos: O Município poderá exigir medidas de eficiência energética e sustentabilidade, o que vai ao encontro de diretrizes internacionais (ex: Acordo de Paris) e nacionais (ex: Política Nacional sobre Mudança do Clima).

COMENTÁRIO:

A exigência de ficha técnica autodeclaratória (art. 121, §2º) demanda fiscalização eficaz, sob risco de formalismo sem efetividade ambiental.

Os dispositivos sobre resíduos sólidos são coerentes com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei 12.305/2010), inclusive ao prever locais adequados de coleta e separação de resíduos especiais.

TÍTULO VII - DA REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÕES

Art 126. Poderão ser objeto de regularização as construções existentes que não possuam licenciamento urbanístico, desde que atendam integralmente às disposições do Plano Diretor vigente, ao Código de Obras e demais legislações urbanísticas, edilícias e ambientais aplicáveis.

§1º A regularização dependerá da comprovação, por meio de projeto técnico assinado por profissional habilitado, da conformidade da edificação com os parâmetros urbanísticos da zona onde se insere, tais como uso permitido, recuos, gabarito, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e demais restrições legais.

§2º O procedimento de regularização será regulamentado pelo órgão de licenciamento, que definirá os requisitos técnicos, documentais e os prazos para atendimento.

Art 127. Altera-se o art. 1º da Lei Complementar n. 374, de 2010, que passa a vigorar, em seu caput, com a seguinte redação: “Art. 1º As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para atividade originalmente legalizada existentes no município de Florianópolis, até a data de 31 de Dezembro de 2020, poderão ser aprovadas para fins de concessão da Certidão de Habite-se, na forma desta Lei Complementar.”

Art 128. Revoga-se os §1º e § 2º do art. 4º da Lei Complementar nº 374, de 2010.

Art. 126 a 128

Art. 126

COMENTÁRIO:

Regularização condicionada ao atendimento pleno à legislação urbanística: Exige que construções irregulares só possam ser regularizadas se estiverem conformes ao Plano Diretor, Código de Obras e legislações correlatas.

Isso reforça a segurança jurídica e evita regularizações arbitrárias ou políticas, como as que historicamente minaram o controle urbanístico em diversas cidades.

§1º e §2º – Exigem projeto técnico assinado e regulamento próprio: É fundamental que o regulamento infralegal não flexibilize o texto da lei, sob pena de vício de legalidade.

TÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art 129. As previsões de regulamentação dos dispositivos deste Código de Obras serão realizadas por meio de:

I - lei complementar específica nos termos do caput do art. 61 da Lei Orgânica Municipal, quando assim expressamente mencionado;

II - decreto, quando depender de regulamentação ou ratificação do Chefe do Poder Executivo; e

III - instruções normativas, quando as diretrizes forem instituídas pelos órgãos com competência atribuída por lei.

Parágrafo único. Fica o município obrigado a disponibilizar repositório de normas complementares a este Código de Obras.

Art 130. Os projetos cujos requerimentos sejam protocolados até a data de início da vigência desta Lei Complementar, poderão ser analisados integralmente de acordo com a Lei Complementar nº 060, de 2000, ou totalmente pelas normas da presente lei complementar, vedada a tramitação simultânea das legislações.

Art 131. A critério do município, no interesse da preservação do patrimônio, poderão ser isentadas de exigências do presente código as reformas, restaurações e ampliações em edificações existentes e identificadas como de interesse histórico, artístico ou cultural.

Art 132. Os laudos e demais documentos técnicos, quando apresentados, somente serão considerados válidos se acompanhados da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), devidamente registrada no conselho de classe competente.

Art 133. Esta lei complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se a Lei Complementar nº 60, de 2000, e a Lei complementar nº 707, de 2021.

CONCLUSÃO

A proposta de Código de Obras, nos trechos analisados, demonstra **tecnicidade e alinhamento com princípios constitucionais, normas técnicas e legislações setoriais federais**, especialmente nos temas de **fiscalização, acessibilidade, sustentabilidade, segurança e regularização**. As mudanças são bem positivas, a flexibilidade aumenta bem. Trazendo melhor ordenamento, simplificação e adoção de medidas administrativas e tecnológicas que deverão proporcionar maior agilidade nas fases de análise de processos e acompanhamento e fiscalização de obras. Como questão geral, talvez possa estar mais explícito os estímulos a projetos especiais ou resultantes de planos setoriais como o REURB. Há uma tendência de trocar os planos gerais como o Plano Diretor, Código de Obras, Código de Postura, Sons e Ruídos que na prática leva toda uma década para ser atualizado. O chamado planejamento continuado, que pode ser dado por planos setoriais contínuos, amparados pelo Conselho da Cidade. Pra isso, o Código de obras e o Plano Diretor devem recepcionar as indicações dos projetos e programas estratégicos do planejamento continuado promovendo o desenvolvimento urbano sustentável.

Os mecanismos de fiscalização e equipes de fiscais precisam ser mais fortalecidos para garantir **efetividade ao modelo declaratório**, em sustentabilidade e acessibilidade. E em especial na fiscalização de obras irregulares e ocupações urbanas desordenadas utilizando de instrumentos e tecnologia a fim de identificar tais irregularidades.

A proposta apresenta **avanços importantes na sistematização das sanções urbanísticas**, em especial pela vinculação ao CUB/SC, tipificação de infrações e gradação sancionatória. No entanto, pontos críticos envolvem: **Definições nos artigos de critérios objetivos para aplicação de advertência e multa; Risco de criminalização desproporcional por**

descumprimento de embargo; Potencial de demolição e apreensão sumária sem garantia suficiente ao contraditório; Limitação excessiva de análises técnicas no processo de regularização.

Importante destacar os artigos:

Art 7. É direito do proprietário do imóvel solicitar junto à Prefeitura o cancelamento ou anulação dos atos administrativos protocolados por ele

Responsabilidade excessiva e solidária sem delimitação (Art. 11): A previsão de responsabilidade solidária do proprietário com o técnico precisa ser melhor delimitada. A solidariedade não pode ser presumida

Art 15. A comprovação da posse do imóvel deverá ser realizada mediante apresentação da documentação estabelecida pelo órgão responsável

Oportuno definir quais são os documentos que, perante o município, comprovam a posse do imóvel.

Observem este item com atenção decorre deste artigo um conjunto importante de contestações de propriedade do município, ações administrativas e judiciais. A não comprovação, ou comprovação precária é fator determinante na ocupação irregular do território, invasões, entre outros.

Art 17. É obrigatória a assistência de profissional responsável técnico habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que ...

O município não tem competência para legislar sobre o exercício profissional dos técnicos legalmente habilitados em território nacional, ainda que a atuação se de em sede de seu município.

Edição do ART. 18. O profissional responsável pelo projeto arquitetônico NÃO É solidário na responsabilização por elementos de execução da construção. A legislação FEDERAL abraça o tema.

Nos artigos 30 e 31 é prudente estabelecer prazos e incentivos à regularização das edificações existentes e daquelas em áreas de retrofit em paralelo ao novo licenciamento.

No Art. 38. O licenciamento declaratório será concedido sem a necessidade de análise técnica prévia pelo Município quanto ao projeto arquitetônico apresentado, sendo de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico pelo projeto arquitetônico o atendimento à legislação e normas vigentes, assim como às eventuais restrições urbanísticas constantes na matrícula do Registro de Imóveis do imóvel objeto do empreendimento.

Importante observar que A lei nº 6766/79 dispõe em seu artigo 26, inciso VII, que os contratos a serem utilizados nas alienações de imóveis de loteamentos devem conter a “declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente”. Já o artigo 45, para dar efetividade ao regramento urbanístico instituído pelo loteador, estabelece que “O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais”. Deste modo e considerando o caráter declaratório do licenciamento,

importante deixar clara a responsabilidade do responsável técnico pelo projeto em atender, também, às eventuais restrições urbanísticas instituídas pelo loteador do imóvel, desde que devidamente registradas na matrícula de registro do loteamento, para evitar aprovações de projetos em desacordo com elas.

Recomendamos ajustes nas datas de prazo considerando a existência de feriados prolongados, pontos facultativos e finais de semana. Período que impactam na redução de dias necessários para atender as demandas solicitadas e impostas nos artigos nº 43, 100, 101, 103 e 105.

Observar que a multa de até 10 CUB/SC pode ser severa dependendo do tipo de obra e deverá ser analisada conforme capacidade econômica do proprietário/responsável, e não há previsão de gradação clara para reincidência leve.

Obras de maior complexidade e de impacto urbano como grandes polos geradores de tráfego não especifica os critérios para "obras de maior complexidade" — ponto que deve ser regulamentado com urgência para garantir segurança e isonomia.

Nos artigos 63 a 70. A possibilidade de laudos substituírem vistorias (art. 68) exige controle rigoroso e responsabilização efetiva para evitar fraudes ou negligência técnica. A previsão de cancelamento do Habite-se em caso de desconformidade é legítima, mas a notificação e oportunidade de regularização devem ser garantidas antes da sanção final.

Nos artigos 80 a 82 a subjetividade na definição de dolo ou negligência (art. 80, §4º): O agente fiscal detém margem de interpretação para qualificar a conduta como dolosa ou negligente, o que pode gerar arbitrariedades. Seria recomendável a previsão de critérios objetivos ou tipificações claras para orientar a aplicação da multa com parâmetros normativos mais definidos no regulamento da lei, para garantir segurança jurídica e evitar abusos administrativos.

Nos artigos 83 a 86 limita o valor da multa consolidada ao teto, mas abre exceção ampla no §1º ao prever atualização, juros e encargos sem limitação. A ausência de teto consolidado nesses casos pode resultar em efeito confiscatório, contrariando o art. 150, IV da Constituição. Importante o esclarecimento normativo de que os encargos pós-vencimento devem observar o princípio da capacidade contributiva e não resultar em acréscimos desproporcionais.

Os artigos 87 a 88 prevê a comunicação à autoridade policial por desobediência (art. 330 CP), mas não exige esgotamento das vias administrativas nem análise sobre eventual boa-fé do autuado, o que pode gerar criminalização indevida de condutas administrativas. Solicitamos uma previsão expressa da necessidade de notificação específica para cumprimento de embargo, com prazo mínimo razoável, antes da remessa ao Ministério Público ou polícia.

Os artigos 90 a 91 estipula prazo de 30 dias para requerer devolução, sob pena de perda. Isso pode ser questionado por sua rigidez e potencial confisco de bens, especialmente em contextos de litígio ou dificuldade de acesso à informação por parte dos interessados. E não faz qualquer menção aos equipamentos locados de terceiros, empresas de locação de máquinas e equipamentos que atendem vários setores da construção civil sujeitos a ter seus equipamentos retidos. Acreditamos que a apreensão vinculada à regularidade urbanística e fiscalização de obras irregulares é um mecanismo legítimo de coerção administrativa, porém importante verificar as empresas terceirizadas neste caso.

Os artigos 92 a 97 informa a possibilidade de demolição sumária exige laudo técnico, mas a norma permite atuação da administração em caso de negativa ou inércia do proprietário (art. 94, III), sem prever prazo para contraditório prévio.

O art. 93, §1º impõe limite de 4 análises técnicas para aprovação de projetos, o que restringe o direito à ampla defesa em matéria técnica complexa, especialmente para empreendimentos maiores e de grande impacto urbano.

A redação do inciso II do art. 96 estabelece punição urbanística com redução de índice construtivo, o que pode ter impacto patrimonial relevante. Embora legítima, carece de critério técnico para aferição da proporcionalidade entre a infração e a sanção.

O art. 92 define hipóteses objetivas para demolição, incluindo abandono prolongado e risco à paisagem urbana. O art. 94 permite demolição sumária em caso de risco iminente ou invasão, o que é compatível com decisões do STF sobre tutela da ordem urbanística e do meio ambiente. Importante adotar regime escalonado de análises conforme a complexidade do projeto, e prever instância recursal técnica antes da imposição definitiva da demolição. Regular parâmetros objetivos para aplicação da redução, considerando gravidade, dolo, reincidência e impacto do bem demolido.