

# 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 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;
- XXVIII. Equipamento: elemento não considerado como área construída, destinado a guarnecer 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. Platibanda: 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.

## 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.

**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.

**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.

**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.

## 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.

### 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 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 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. suspensão, 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.

### 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 exige 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 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.

Parágrafo único. A celebração de TAC não dispensará o infrator às demais sanções previstas nesta Lei Complementar.

**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 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 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 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.

#### **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 exige 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.

## 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 m<sup>3</sup> (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.

## 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 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## 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.

§ 5º Os bens declarados abandonados poderão ser doados, reformados, incorporados ao patrimônio público, alienados em leilão, destruídos ou inutilizados.

§ 6º O proprietário será responsável por qualquer perecimento natural, dano ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos, não cabendo ao órgão de fiscalização qualquer ressarcimento por tais ocorrências.

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

## 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.

### **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 gradação 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## 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.

### 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.

## 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 exige 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.

## 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.

## 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.

## ANEXO I - TABELA DE INFRAÇÕES URBANÍSTICAS E SANÇÕES APLICÁVEIS

DETALHAMENTO DA INFRAÇÃO				SANÇÕES APLICÁVEIS							
CÓD.	DESCRIÇÃO	PRAZO NOTIFICAÇÃO (DIAS)	INFRATOR	ADVERTÊNCIA	MULTA		EMBARGO	INTERDIÇÃO	APREENSÃO	CASSAÇÃO	DEMOLIÇÃO
					VALOR (CUB/SC)	FREQUÊNCIA (DIAS)					
1	Obstruir logradouros ou espaços públicos com materiais de obra, equipamentos ou estruturas fixas/móveis, sem autorização do Município.	1	Proprietário Possuidor	Sim	0,1 – 10	1	Sim	Não	Sim	Não	Sim
2	Não refazer o meio-fio removido, rebaixado ou danificado.	15	Proprietário Possuidor	Sim	0,1 – 10	15	Não	Não	Não	Não	Não
3	Executar ou manter desnível irregular na via pública ou passeio.	30	Proprietário Possuidor	Sim	0,1 – 10	30	Sim	Não	Sim	Não	Sim
4	Implantar barreiras físicas junto ao meio-fio sem autorização.	30	Proprietário Possuidor	Sim	0,1 – 10	30	Sim	Não	Sim	Não	Sim
5	Implantar vagas de estacionamento em desacordo com as normas técnicas e urbanísticas.	30	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,1 – 10	30	Sim	Não	Não	Não	Não
6	Obstruir canais ou causar danos à drenagem urbana.	1	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	1	Sim	Não	Sim	Não	Sim
7	Continuar a obra sem renovação da licença após vencimento do prazo legal.	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Sim	Não	Não
8	Danificar logradouros ou espaços públicos em decorrência da execução de obra ou atividade.	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Sim	Não	Não
9	Deixar de executar ou de manter em adequado estado de conservação o passeio público junto à testada do imóvel.	15	Proprietário Possuidor	Sim	0,5 – 50	15	Não	Não	Não	Não	Não
10	Descumprir prescrições relativas à acessibilidade	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Sim	Não	Não

DETALHAMENTO DA INFRAÇÃO				SANÇÕES APLICÁVEIS							
CÓD.	DESCRIÇÃO	PRAZO NOTIFICAÇÃO (DIAS)	INFRATOR	ADVERTÊNCIA	MULTA		EMBARGO	INTERDIÇÃO	APREENSÃO	CASSAÇÃO	DEMOLIÇÃO
					VALOR (CUB/SC)	FREQUÊNCIA (DIAS)					
11	Descumprir prescrições relativas à construção de muros e elementos de vedação.	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Sim	Não	Não
12	Descumprir prescrições relativas à demolição voluntária	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Sim	Não	Não
13	Descumprir prescrições relativas à eficiência energética nas construções.	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Não	Não	Não
14	Descumprir prescrições relativas à movimentação de terra	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Sim	Não	Não
15	Descumprir prescrições relativas ao canteiro de obras.	15	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	15	Sim	Não	Sim	Não	Não
16	Descumprir prescrições relativas à manutenção dos logradouros públicos e à segurança das construções vizinhas.	30	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	30	Sim	Não	Não	Não	Sim
17	Instalar equipamento de telecomunicação sem licenciamento.	30	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	30	Sim	Não	Sim	Não	Sim
18	Não dispor ou não apresentar, quando exigidos, documentos relativos ao licenciamento e à regularidade de uso do imóvel.	30	Proprietário Possuidor RT	Sim	0,5 – 50	30	Sim	Não	Não	Não	Não
19	Ocupar o imóvel sem a obtenção do Habite-se.	90	Proprietário Possuidor	Sim	0,5 – 50	90	Sim	Não	Não	Não	Não
20	Impedir, dificultar ou obstruir a atuação da fiscalização municipal.	1	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	2 – 200	1	Sim	Não	Sim	Não	Não
21	Alterar o uso da edificação previsto no licenciamento sem autorização do Município.	30	Proprietário Possuidor RT	Não	2 – 200	30	Sim	Não	Sim	Sim	Sim

DETALHAMENTO DA INFRAÇÃO				SANÇÕES APLICÁVEIS							
CÓD.	DESCRIÇÃO	PRAZO NOTIFICAÇÃO (DIAS)	INFRATOR	ADVERTÊNCIA	MULTA		EMBARGO	INTERDIÇÃO	APREENSÃO	CASSAÇÃO	DEMOLIÇÃO
					VALOR (CUB/SC)	FREQUÊNCIA (DIAS)					
22	Desrespeitar os afastamentos obrigatórios do imóvel.	30	Proprietário Possuidor RT	Não	2 – 200	30	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
23	Executar a locação da obra de forma inadequada, contrariando o projeto aprovado ou os afastamentos obrigatórios.	30	Proprietário Possuidor RT	Não	2 – 200	30	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
24	Omitir ou falsear medidas, cotas e demais indicações do projeto aprovado.	30	Proprietário Possuidor RT	Não	2 – 200	30	Sim	Não	Sim	Sim	Não
25	Abandonar, demolir ou descaracterizar imóvel protegido de classificação P1, P2 ou P4.	-	Proprietário Possuidor RT	Não	2 – 200	-	Sim	Não	Sim	Não	Não
26	Iniciar execução de obra ou atividade sem licenciamento.	-	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	2 – 200	-	Sim	Não	Sim	Não	Sim
27	Não atender, no prazo previsto, intimação para cumprir obrigação prevista na legislação urbanística.	-	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	2 – 200	-	Sim	Não	Sim	Não	Sim
28	Colocar em risco a segurança pública.	1	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	5 – 500	1	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
29	Descumprir intimação para desmonte ou demolição.	1	Proprietário Possuidor	Não	5 – 500	1	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
30	Descumprir ordem de embargo ou de interdição municipal.	1	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	5 – 500	1	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
31	Desvirtuar a licença, utilizando-a para fim diverso do autorizado.	1	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	5 – 500	1	Sim	Não	Sim	Sim	Sim

DETALHAMENTO DA INFRAÇÃO				SANÇÕES APLICÁVEIS							
CÓD.	DESCRIÇÃO	PRAZO NOTIFICAÇÃO (DIAS)	INFRATOR	ADVERTÊNCIA	MULTA		EMBARGO	INTERDIÇÃO	APREENSÃO	CASSAÇÃO	DEMOLIÇÃO
					VALOR (CUB/SC)	FREQUÊNCIA (DIAS)					
32	Parcelar lote ou gleba sem autorização do Município.	1	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	5 – 500	1	Sim	Não	Sim	Não	Sim
33	Executar abertura de via ou logradouro para acesso público sem autorização municipal.	1	Proprietário Possuidor RT Construtor	Não	5 – 500	1	Sim	Não	Sim	Não	Sim

**Notas:**

RT: Responsável Técnico;

Frequência: período mínimo para que a sanção de multa possa ser reaplicada.

# Assinaturas do documento

"MINUTA FINAL "



Código para verificação: **MP60B4JS**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**JULIA SILVEIRA PAEGLE** (CPF: \*\*\*.409.799-\*\*) em 29/04/2025 às 15:53:45 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC SAFEWEB RFB v5", emitido em 18/11/2024 - 16:46:31 e válido até 18/11/2026 - 16:46:31.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00043233/2025** e o código **MP60B4JS** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.