

**PORTARIA Nº 020/SMPHDU/GAB/2025**

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 55 da Lei Complementar Municipal nº 770 de dezembro de 2024, considerando o Art. 118 da LCM n.482/2014 e o DECRETO n. 26.675/2024, **RESOLVE:**

Art. 1º - Publicar Nota Metodológica com Estudo Global de Carências de Áreas Públicas nos termos do § 3º do Art. 118 da LCM n.482/2014.

Art. 2º - O Estudo Global de Carências de Áreas Públicas, anexo a esta portaria, deverá ser utilizado na análise dos processos administrativos referentes à aplicação do Art. 118 da LCM n.482/2014.

Art. 3º - Esta portaria entra em vigor a partir da sua publicação.

Florianópolis, 10 de abril de 2025

KALIU TEXEIRA

Subsecretário de Planejamento e Inteligência Urbana
SMPHDU/SUPLAN

IVANNA CARLA TOMASI

Secretária Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano
SMPHDU/PMF



Assinaturas do documento

"PO 20 SMPH DU - Art. 118"



Código para verificação: **2AI5R3T0**

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



IVANNA CARLA TOMASI (CPF: ***.283.319-**) em 15/05/2025 às 13:00:21 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 10/11/2024 - 14:14:15 e válido até 10/11/2027 - 14:14:15.

(Assinatura do Sistema)



KALIU TEIXEIRA (CPF: ***.574.859-**) em 10/04/2025 às 15:19:51 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 05/01/2024 - 14:11:59 e válido até 05/01/2124 - 14:11:59.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00082670/2025** e o código **2AI5R3T0** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PARECER TÉCNICO N. 27019301

Nota Metodológica

Estudo Global de Carências de Áreas Públicas Regulamentação do Art. 118

Este documento sintetiza o método e os resultados do estudo global de carências de Áreas Públicas desenvolvido para aplicação do artigo 118 do Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis, conforme Art.118 da LCM nº 482/2014 e alterações, e Art.3 e 4 do Decreto nº 26.675/2024.

Art. 118. Quando existirem carências de áreas públicas de lazer e comunitárias institucionais no entorno do projeto de condomínios multifamiliares a serem implantados em área urbanizável igual ou maior do que cinco mil metros quadrados, que não foram objeto de parcelamento do solo urbano, o empreendimento deverá promover a geração de áreas de uso público por meio de:

I - destinação de área pública na área do próprio empreendimento a um mínimo de quinze por cento da sua área urbanizável; ou

II - destinação de área pública no entorno do empreendimento a um mínimo de quinze por cento da sua área urbanizável; ou

III - contrapartida financeira equivalente a quinze por cento da área urbanizável do terreno voltada a programas, ações ou obras destinadas à mitigação das carências relativas às áreas públicas no entorno.

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

§ 2º Serão dispensados da aplicação deste artigo os imóveis parcelados para fins urbanos anteriormente à vigência da Lei nº 6.766, de 1979.

§ 3º A análise de carências de áreas públicas no entorno deverá considerar estudo promovido pelo IPUF que avalie a demanda da região por áreas de lazer e comunitárias institucionais. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

Algumas premissas para o desenvolvimento do estudo foram dadas na regulamentação do Art. 118 no Decreto nº 26.675/2024.

Art 3. O estudo específico de análise de carências de áreas públicas será promovido pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) através do órgão municipal de planejamento e deverá considerar:

I - imóveis públicos municipais;

II - imóveis públicos estaduais ou federais cedidos ao município com uso público ou aptos à utilização;



III - imóveis públicos estaduais ou federais efetivamente utilizados por equipamentos públicos e comunitários ou áreas verdes de lazer implantadas;

IV - áreas públicas derivadas de parcelamento regular do solo;

V - o entorno caminhável do empreendimento a ser implantado, considerando a distância de percurso pela rede de espaços públicos e áreas de fruição de 1,0km (um quilômetro) a partir do empreendimento;

VI - a área urbanizável do empreendimento; e

VII - a carência real de áreas públicas urbanizáveis no entorno caminhável do empreendimento.

Art. 4º ... Parágrafo único. A ausência de carências corresponde à existência de áreas públicas que somadas representam, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área urbanizável do entorno caminhável.

Conforme tal Decreto, os empreendimentos que estão sujeitos à destinação de áreas públicas à municipalidade são aqueles nos quais as áreas públicas em seu entorno representam menos de 15% da área urbanizável de seu entorno.

Este estudo global considerou como entorno de determinado imóvel a área limitada pela sua respectiva Unidade Espacial de Planejamento (UEP).

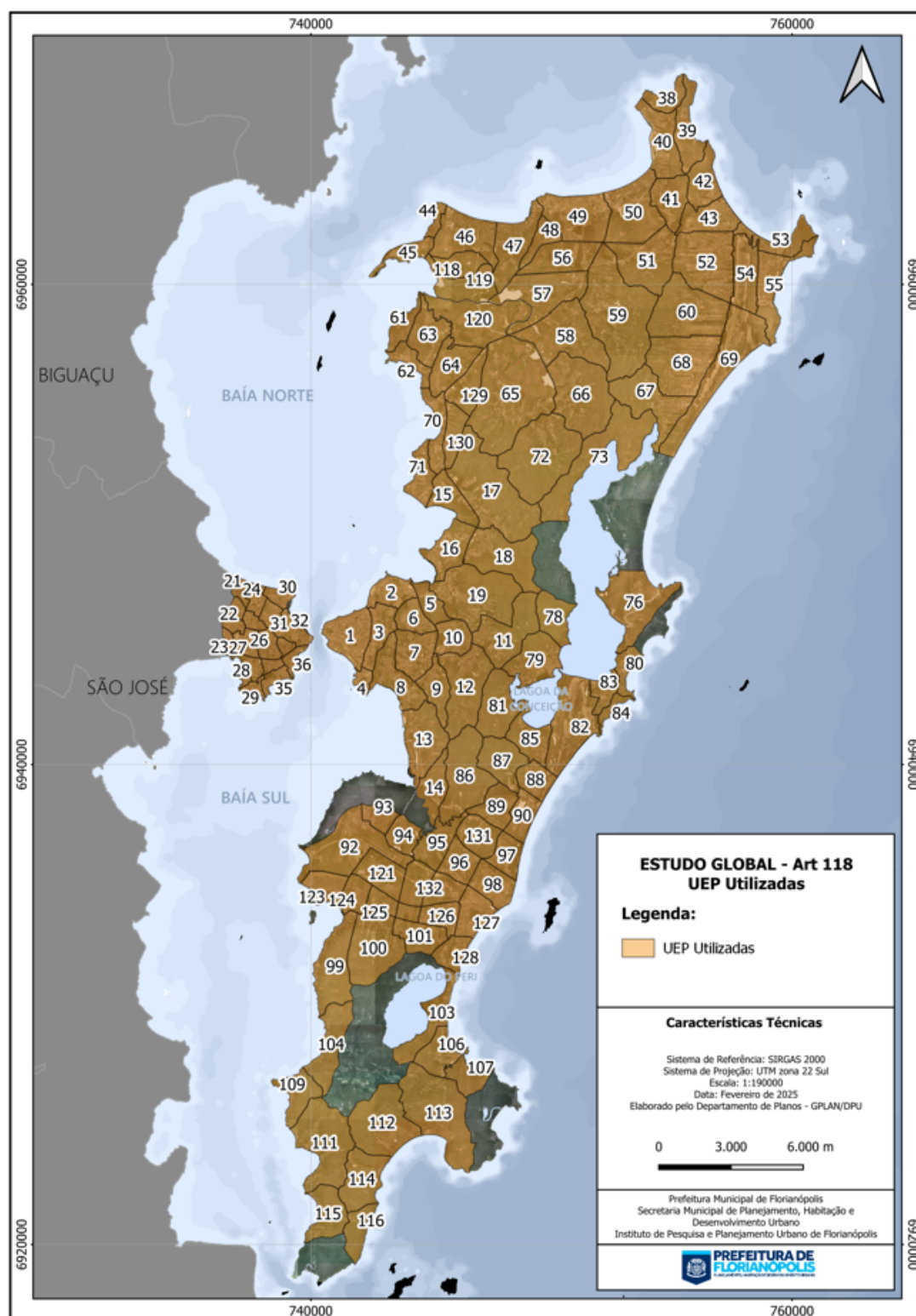
Assim, calculou-se a área urbanizável de cada UEP, as áreas urbanizáveis dos lotes públicos municipais interiores à UEP (cadastrado municipal) e as áreas urbanizáveis dos lotes públicos derivados de parcelamento regular do solo.

Desconsiderou-se deste estudo as UEPs que não tenham área urbanizável relevante, inseridas em Unidades de Conservação, são elas: Naufragados, Mangue do Aeroporto, Parque Florestal, Lagoinha do Leste, Ponta da Aroeira, Saco da Baleia, Sertão do Peri, Lagoa do Peri, Galheta e Ponta do Falcão.

Assim, as UEP utilizadas para o desenvolvimento do estudo (123 amostras) estão representadas conforme Figura 01 e foram delimitadas a partir do arquivo shapefile com os limites das UEP encontrado no GeoPortal em 12/02/2025.



Figura 1. UEP Utilizadas



Fonte: Elaboração Própria

Para delimitação das Áreas Públicas Municipais foram utilizados dois arquivos shapefile:

1. Patrimônio territorial - público municipal, constante no cadastro municipal, encontrado no GeoPortal em 12/02/2025;

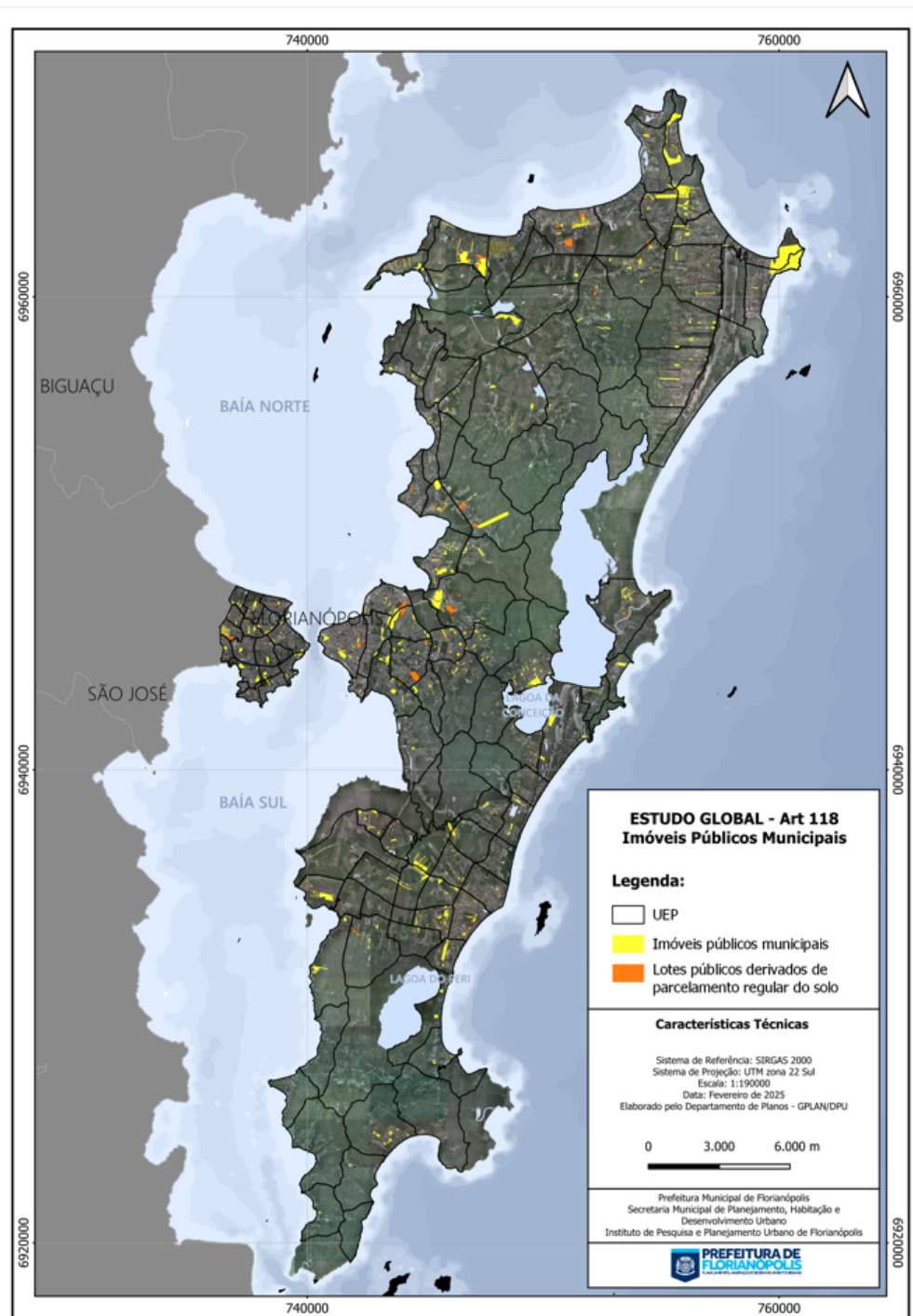
Av. Prefeito Osmar Cunha, nº 77 - 1º andar, Centro, Florianópolis – SC | CEP: 88.015-100



2. ACI e AVL provenientes de parcelamento regular do solo, constantes no cruzamento dos shapefiles de zoneamento vigente (ACI/AVL) e de parcelamentos regulares do solo, encontrados no GeoPortal também na data de 12/02/2025.

Restando as áreas representadas na Figura 02.

Figura 2. Imóveis Públicos Municipais

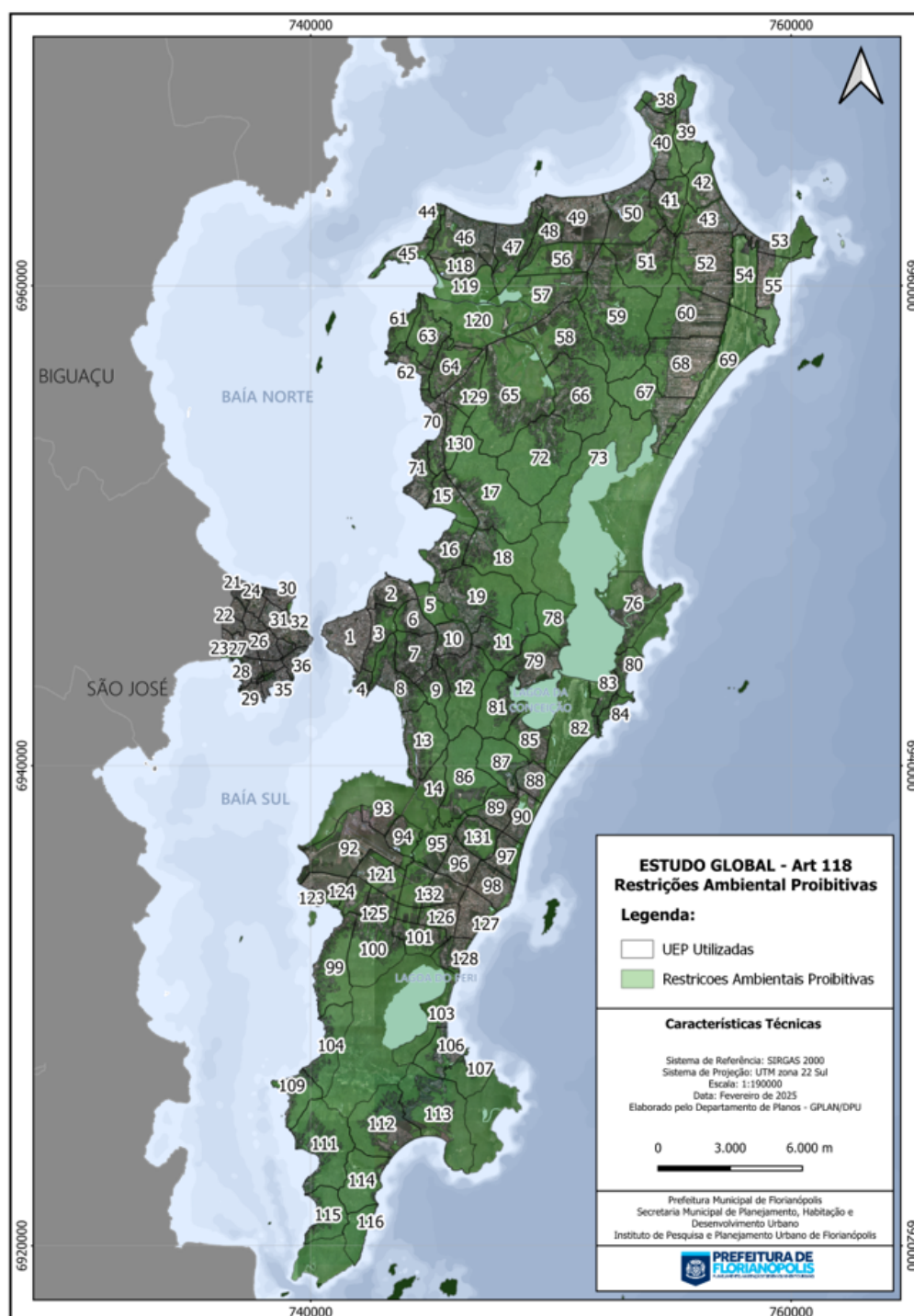


Fonte: Elaboração Própria



Para determinar a área urbanizável total em cada UEP estudada (123 amostras), partiu-se do arquivo shapefile com os limites das UEPs encontrado no GeoPortal em 12/02/2025 (Figura 01). Dos limites de cada UEP, removeu-se as áreas sob restrição ambiental proibitivas (Figura 03), dadas pela consulta ambiental emitida pela FLORAM (dados disponibilizados pela FLORAM na FR 654/Floram/DILIC/DELIC/2024).

Figura 3. Restrições Ambientais Proibitivas



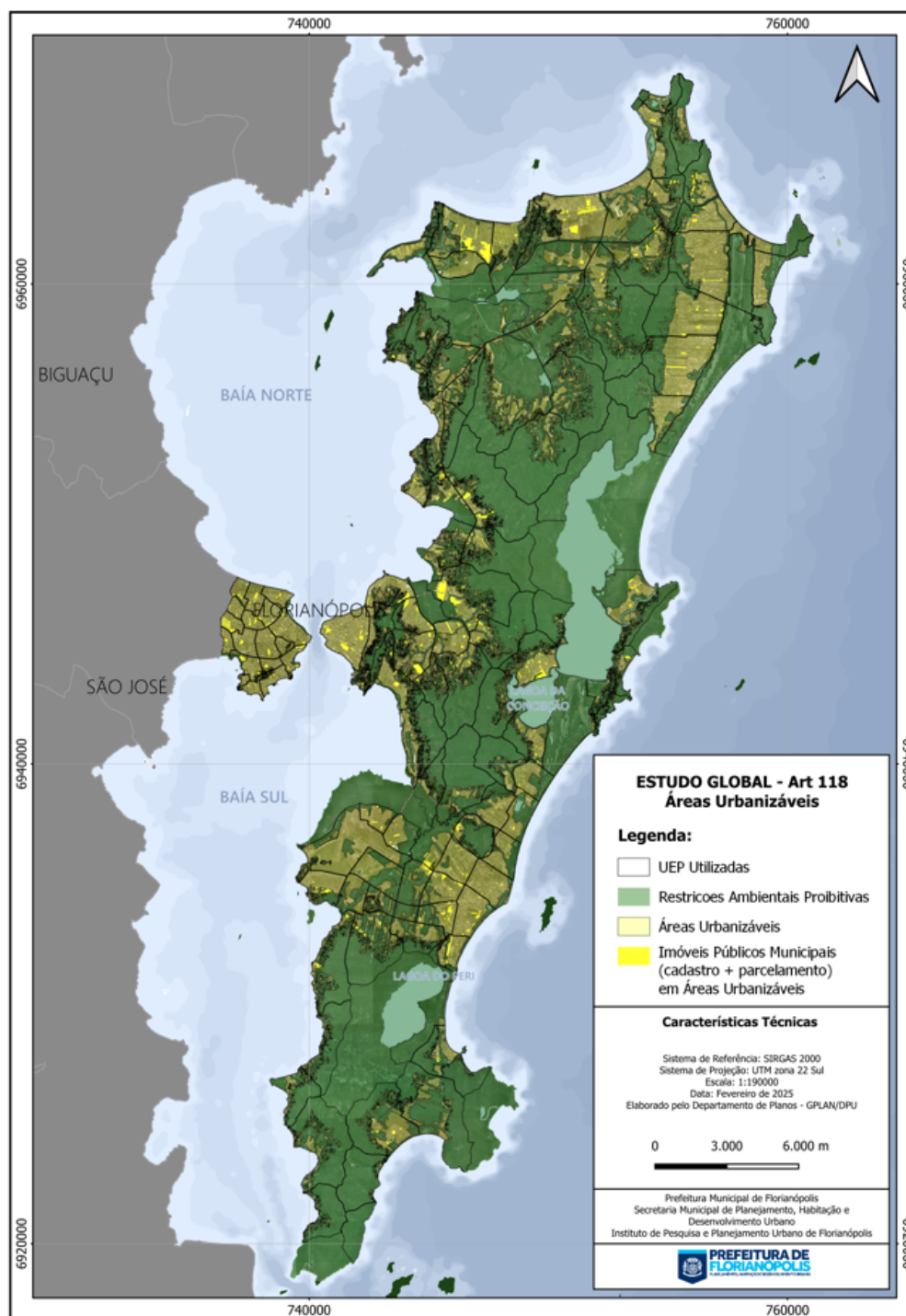
Fonte: Elaboração Própria

Av. Prefeito Osmar Cunha, nº 77 - 1º andar, Centro, Florianópolis – SC | CEP: 88.015-100



Para as áreas urbanizáveis dos Imóveis Públicos Municipais, partiu-se dos shapefiles constantes no GeoPortal: patrimônio territorial - público municipal, zoneamento vigente ACI/AVL e parcelamento regular do solo (Figura 02) e da mesma forma, removeu-se dos polígonos as áreas sob restrição ambiental proibitivas (Figura 03), dadas pela consulta ambiental emitida pela FLORAM (dados disponibilizados pela FLORAM na FR 654/Floram/DILIC/DELIC/2024). Restando assim, como áreas urbanizáveis as constantes na Figura 04.

Figura 4. Áreas Urbanizáveis

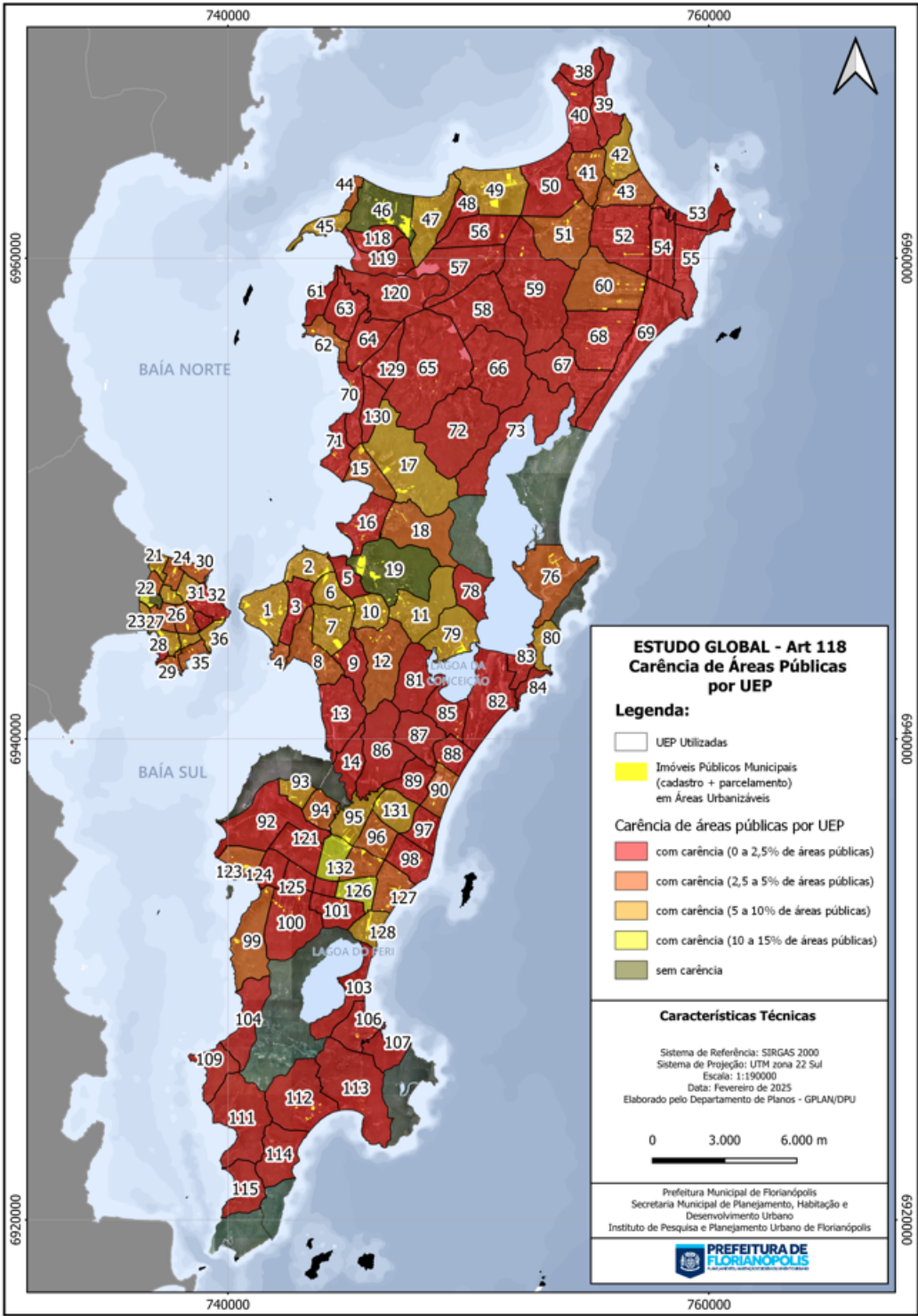


Fonte: Elaboração Própria



Para a finalização do estudo global e definição das carências de áreas públicas em cada UEP, verificou-se a percentagem que as áreas urbanizáveis dos Imóveis Públicos Municipais (cadastro + parcelamento regular do solo) representam em relação à área urbanizável total de cada UEP e gerou-se mapa a partir destes números, conforme Figura 05.

Figura 5. Estudo Global - Carência de Áreas Públicas



Fonte: Elaboração Própria



Em anexo a este documento segue tabela (Anexo 01) com os cálculos das áreas que geraram o Estudo Global (Figura 05) e o link para os mapas e arquivos shapefile visando a publicação do estudo (Anexo 02).

É o parecer,

[assinado digitalmente]

Maíra Mesquita Maciorowski

Arquiteta e Urbanista/Chefe Depto.de Planos

SMPH DU/IPUF

Matrícula 49254-0

[assinado digitalmente]

Pedro Jablinski Castelhana

Arquiteto e Urbanista

SMPH DU/IPUF

Matrícula 58969-1



ANEXO 01 - Tabela com os cálculos das áreas que geraram o Estudo Global.

<i>id</i>	<i>Código UEP</i>	<i>Nome UEP</i>	<i>Área Urbanizável dos Imóveis Públicos Municipais (m²)</i>	<i>Área Urbanizável UEP (m²)</i>	<i>Relação entre área Urbanizável dos Imóveis Públicos e Área urbanizável UEP (%)</i>	<i>Carência</i>	<i>Carência (m²)</i>
4	1	CENTRO	192079,36	3284077,41	5,85	Sim	300532,25
31	2	AGRONÔMICA	78547,14	1566528,40	5,01	Sim	156432,12
133	3	MORRO DA CRUZ	13957,52	941539,42	1,48	Sim	127273,39
45	4	JOSÉ MENDES	7999,14	318472,78	2,51	Sim	39771,78
78	5	MANGUEZAL DO ITACORUBI	0,00	53796,88	0,00	Sim	8069,53
103	6	TRINDADE NORTE	82683,06	1215650,62	6,80	Sim	99664,53
104	7	TRINDADE SUL	161030,40	2013998,22	8,00	Sim	141069,33
65	8	SACO DOS LIMÕES	74192,12	1567013,52	4,73	Sim	160859,91
76	9	PANTANAL	15827,43	728743,51	2,17	Sim	93484,10
74	10	SANTA MÔNICA	90430,95	1640848,98	5,51	Sim	155696,40
67	11	ITACORUBI SUL	56622,26	1019257,69	5,56	Sim	96266,39
29	12	CÓRREGO GRANDE	46762,24	1298327,39	3,60	Sim	147986,87
66	13	COSTEIRA DO PIRAJUBAÉ	10656,91	1215118,41	0,88	Sim	171610,85
32	14	VALERIM	0,00	363616,98	0,00	Sim	54542,55



77	15	SACO GRANDE OESTE	20761,33	828531,72	2,51	Sim	103518,43
30	16	JOÃO PAULO	27457,29	1320152,43	2,08	Sim	170565,57
54	17	SACO GRANDE LESTE	104530,91	1163921,78	8,98	Sim	70057,36
10	18	MONTE VERDE	26695,18	864143,35	3,09	Sim	102926,32
63	19	ITACORUBI NORTE	340376,85	2252778,76	15,11	Não	0,00
44	20	JARDIM ATLÂNTICO SUL	19122,34	442112,94	4,33	Sim	47194,60
46	21	JARDIM ATLÂNTICO NORTE	34685,26	555354,11	6,25	Sim	48617,86
35	22	MONTE CRISTO	118628,44	588458,98	20,16	Não	0,00
59	23	MATADOURO	24824,19	419139,64	5,92	Sim	38046,76
85	24	MARINHA	35268,39	815624,07	4,32	Sim	87075,22
1	25	COLONINHA	45149,09	525482,28	8,59	Sim	33673,25
58	26	CAPOEIRAS LESTE	33072,95	1024602,40	3,23	Sim	120617,41
87	27	CAPOEIRAS OESTE	26518,37	981875,42	2,70	Sim	120762,94
86	28	ABRAÃO	62080,11	741095,56	8,38	Sim	49084,22
61	29	ITAGUAÇU	13067,90	439564,25	2,97	Sim	52866,74
50	30	BALNEÁRIO	18158,03	702216,55	2,59	Sim	87174,45
83	31	CANTO	41570,80	714521,17	5,82	Sim	65607,38
80	32	ESTREITO	34687,75	1388070,18	2,50	Sim	173522,78

Av. Prefeito Osmar Cunha, nº 77 - 1º andar, Centro, Florianópolis – SC | CEP: 88.015-100



112	33	MORRO DA CAIXA	7003,88	370952,95	1,89	Sim	48639,06
60	34	N. S. APARECIDA	22841,17	384748,85	5,94	Sim	34871,16
84	35	COQUEIROS	25751,72	650696,52	3,96	Sim	71852,76
48	36	SACO DA LAMA	45387,25	572351,64	7,93	Sim	40465,50
53	37	BOM ABRIGO	0,00	169954,71	0,00	Sim	25493,21
121	38	LAGOINHA DO NORTE	1614,70	287241,70	0,56	Sim	41471,56
126	39	PRAIA BRAVA	8406,92	473075,92	1,78	Sim	62554,47
56	40	PONTA DAS CANAS	28012,18	1541336,29	1,82	Sim	203188,26
68	41	CACHOEIRA DO BOM JESUS LESTE	50807,03	1159297,95	4,38	Sim	123087,66
97	42	INGLESES NORTE	87042,31	879141,59	9,90	Sim	44828,93
96	43	INGLESES CENTRO	52193,15	1924536,49	2,71	Sim	236487,32
120	44	FORTE	4439,93	163060,08	2,72	Sim	20019,08
119	45	DANIELA	46863,66	727412,74	6,44	Sim	62248,25
132	46	JURERÊ OESTE	475530,99	3154144,19	15,08	Não	0,00
98	47	JURERÊ LESTE	106985,93	2088063,51	5,12	Sim	206223,60
114	48	CANTO DO LAMIM	0,00	498538,78	0,00	Sim	74780,82
111	49	CANASVIEIRAS	326755,17	4033491,17	8,10	Sim	278268,51



92	50	CACHOEIRA DO BOM JESUS OESTE	15612,21	2990955,57	0,52	Sim	433031,13
26	51	VARGEM DO BOM JESUS	86811,66	1815593,63	4,78	Sim	185527,38
14	52	CAPIVARI	47671,37	4470379,39	1,07	Sim	622885,54
36	53	INGLESES SUL	10427,33	747085,38	1,40	Sim	101635,48
17	54	DUNAS DOS INGLESES	116,38	119391,86	0,10	Sim	17792,40
57	55	SANTINHO	5919,62	1310988,97	0,45	Sim	190728,73
115	56	VARGEM DE FORA	19239,70	1232673,10	1,56	Sim	165661,26
131	57	RIO DA PALHA	4613,94	1336492,98	0,35	Sim	195860,01
129	58	VARGEM PEQUENA	674,48	1486400,48	0,05	Sim	222285,59
128	59	VARGEM GRANDE	33030,59	2395602,20	1,38	Sim	326309,74
20	60	MUQUEM	95280,69	3545277,69	2,69	Sim	436510,96
34	61	PRAIA DO PAULINO	157,17	209861,48	0,07	Sim	31322,05
40	62	SAMBAQUI	14185,84	510910,33	2,78	Sim	62450,71
107	63	BARRA DO SAMBAQUI	1954,87	616431,47	0,32	Sim	90509,85
73	64	RIO DO VIRÍSSIMO	12428,05	1117145,47	1,11	Sim	155143,77
23	65	RATONES	14695,41	2432095,25	0,60	Sim	350118,88
113	66	CANTO DA CACHOEIRA	4829,99	1339469,53	0,36	Sim	196090,44



101	67	RIO VERMELHO SUL	0,00	1578985,10	0,00	Sim	236847,77
12	68	RIO VERMELHO NORTE	89116,30	4211277,00	2,12	Sim	542575,25
19	69	MOÇAMBIQUE	0,00	81839,88	0,00	Sim	12275,98
55	70	STO ANTÔNIO OESTE	21674,66	1071103,40	2,02	Sim	138990,85
37	71	CACUPÉ	21012,54	1165366,82	1,80	Sim	153792,48
116	72	CANTO DO MOREIRA	0,00	1095241,86	0,00	Sim	164286,28
15	73	COSTA DA LAGOA	0,00	30133,41	0,00	Sim	4520,01
71	76	BARRA DA LAGOA	85105,14	1705206,67	4,99	Sim	170675,86
117	78	CANTO DOS ARAÇÁS	995,57	184272,65	0,54	Sim	26645,33
18	79	LAGOA DA CONCEIÇÃO	160825,59	1847901,49	8,70	Sim	116359,63
51	80	PRAIA MOLE	22967,61	407618,06	5,63	Sim	38175,10
13	81	CANTO DA LAGOA	326,84	458080,06	0,07	Sim	68385,17
16	82	DUNAS DA LAGOA	400,96	126075,45	0,32	Sim	18510,36
43	83	RETIRO	0,00	257193,21	0,00	Sim	38578,98
49	84	COSTÃO DA JOAQUINA	0,00	77062,25	0,00	Sim	11559,34
38	85	PORTO DA LAGOA	20837,42	1111663,55	1,87	Sim	145912,11
5	86	SERTÃO DA COSTEIRA	0,00	621514,93	0,00	Sim	93227,24



27	87	PEDRITA	0,00	594306,36	0,00	Sim	89145,95
130	88	RIO TAVARES NORTE	11161,87	1062937,26	1,05	Sim	148278,72
100	89	RIO TAVARES CENTRAL	14896,23	1316036,86	1,13	Sim	182509,30
99	90	LAGOA PEQUENA	27342,02	927946,55	2,95	Sim	111849,96
11	92	BASE AÉREA	976,73	5155018,03	0,02	Sim	772275,97
89	93	CARIANOS	52845,35	959125,76	5,51	Sim	91023,51
42	94	RESSACADA	30402,80	944190,98	3,22	Sim	111225,85
69	95	FAZENDA DO RIO TAVARES	91379,12	938805,51	9,73	Sim	49441,71
93	96	CAMPECHE CENTRAL	58730,56	1878799,39	3,13	Sim	223089,35
81	97	CAMPECHE NORTE	13979,23	1215881,83	1,15	Sim	168403,04
94	98	CAMPECHE LESTE	11692,99	2127568,02	0,55	Sim	307442,21
24	99	RIBEIRÃO DA ILHA	33649,96	885001,62	3,80	Sim	99100,28
91	100	ALTO RIBEIRÃO OESTE	10622,77	1201590,62	0,88	Sim	169615,82
90	101	ALTO RIBEIRÃO LESTE	10010,14	1088950,60	0,92	Sim	153332,45
72	103	RESTINGA DO PERI	4,07	137973,02	0,00	Sim	20691,88
118	104	COSTEIRA DO RIBEIRÃO	1528,08	413203,63	0,37	Sim	60452,46
106	106	ARMAÇÃO	16217,56	798711,77	2,03	Sim	103589,21



122	107	MATADEIRO	0,00	55771,44	0,00	Sim	8365,72
108	109	CAIACANGA	0,00	508732,85	0,00	Sim	76309,93
25	111	TAPERA DO RIBEIRÃO	0,00	949566,63	0,00	Sim	142434,99
105	112	AÇORES	43624,63	2087380,62	2,09	Sim	269482,46
21	113	PÂNTANO DO SUL	4566,93	1472879,84	0,31	Sim	216365,05
127	114	RIO DAS PACAS	0,00	113890,76	0,00	Sim	17083,61
110	115	CAIEIRA	1169,63	223697,84	0,52	Sim	32385,05
124	118	JURERÊ SUL	0,00	1414926,04	0,00	Sim	212238,91
75	119	MANGUE DE JURERÊ	129,99	14870,98	0,87	Sim	2100,66
6	120	MANGUE DE RATONES	0,00	372695,68	0,00	Sim	55904,35
28	121	CAMPUS	5686,28	1389329,30	0,41	Sim	202713,12
82	122	AUTÓDROMO	75599,00	1528020,24	4,95	Sim	153604,04
41	123	TAPERA DA BASE	61958,90	1512774,41	4,10	Sim	164957,26
125	124	PEDREGAL	1505,50	873944,78	0,17	Sim	129586,22
47	125	MORRO DO PERALTA	2167,03	523943,11	0,41	Sim	76424,44
109	126	MOENDA	119926,63	1127402,69	10,64	Sim	49183,77
95	127	CAMPECHE SUL	77445,36	2071867,42	3,74	Sim	233334,75
123	128	MORRO DAS PEDRAS	82682,39	1047544,27	7,89	Sim	74449,25



39	129	RECANTO DOS AÇORES	1415,23	728352,65	0,19	Sim	107837,67
102	130	STO ANTÔNIO LESTE	0,00	331301,92	0,00	Sim	49695,29
62	131	MORRO DO LAMPLÃO	54369,74	644268,00	8,44	Sim	42270,46
52	132	LAVOURAS	71738,04	588698,08	12,19	Sim	16566,67
2	133	FAZENDA CORDEIRO	0,00	178922,61	0,00	Sim	26838,39

Fonte: Elaboração Própria



ANEXO 02. Link para mapas e arquivos shapefile do estudo

https://drive.google.com/drive/folders/195U-1GpDwEXgdywW3fwAE65tEv7sRYoa?usp=drive_link



Assinaturas do documento

"PTEC - Parecer Técnico (SMPIU - IPUF)"

Página: 20



Código para verificação: **SK9ENP0R**

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

✓ **PEDRO JABLINSKI CASTELHANO** (CPF: ***.268.629-**) em 26/02/2025 às 18:13:04 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 04/01/2024 - 15:54:34 e válido até 04/01/2124 - 15:54:34.
(Assinatura do Sistema)

✓ **MAIRA MESQUITA MACIOROWSKI** (CPF: ***.705.599-**) em 26/02/2025 às 18:10:36 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 14/11/2024 - 16:05:39 e válido até 14/11/2027 - 16:05:39.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00045608/2025** e o código **SK9ENP0R** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.