

RESULTADO CONSULTA PÚBLICA - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - 14.10.2025 a 18.01.2026

Carimbo de data/hora	CPF (ex: 000.000.000-00)	Vínculo com a cidade	Qual sua sugestão para uma nova redação, contribuição ou elogio sobre a legislação municipal existente?	Apresente a justificativa da proposta, se considerar pertinente.
16/10/2025 16:47:22	*** ***.39	Morador	A legislação precisa seguir os princípios do desenvolvimento sustentável introduzindo aspectos relacionados a este como mobilidade sustentável, ciclovias, áreas de lazer e esporte, parques, playgrounds, áreas de encontro, turismo ecológico. Cada distrito ou bairro deveria ter além das escolas, um tipo de centro da cidadania a exemplo de Curitiba, uma estrutura de lazer, esporte, natação, eventos comunitários e cultura com biblioteca e serviços básicos. Padronizado, isto é, não improvisados, como, na minha opinião, temos atualmente, quando temos mas também seguindo as vocações de cada bairro. Na Inglaterra chamam de Leisure Centers e funcionam muito bem existem bons exemplos em todo o mundo. Achei excelente a iniciativa da prefeitura em chamar o dinamizador, Jan Giehl para propor soluções para o Centro mais além do projeto a execução, manutenção e acompanhamento dos espaços são igualmente importantes. Então os espaços precisam ser resilientes e de fácil transformação quando existir necessidades de adaptação. Outro aspecto importante é a necessidade de soluções de baixo custo e criativas.	A ideia geral é melhorar a infraestrutura existente e preservar o que já existe e depois ampliar. Não acho justo ampliar o número de lotes enquanto os moradores locais, que já estão aqui a muitos anos só tem a perder com isso (mais trânsito, mais problemas em geral) Com tantas construções e loteamentos precários e irregulares se faz prioritária a regularização destes antes de qualquer ampliação.
17/10/2025 09:38:30	*** ***.45	Assistente Jurídico	Sugiro trazer maior celeridade nos processos com meios mais tecnológicos	Mutualidade situacional
19/10/2025 22:14:38	*** ***.23	Morador	Novo tamanho mínimo de lote padrão passar a ser 150m²	1 50m² de área de terreno é plenamente suficiente para construir residência de dois andares para uma família. Aumentaria em muito a disponibilidade de terrenos e reduziria especulação imobiliária.
27/10/2025 21:14:13	*** ***.87	Profissional da construção civil	Apresentar alternativas para acomodação do Saneamento	Um dos maiores custos hoje para parcelamento de solo é o Saneamento. Uma vez que a PMF não cumpre seu papel de gestor do contrato, acionando a Casar, minimamente deveria trazer alternativas para se possa implementar soluções mais criativas sobre o Saneamento. Para uma terra que já é cara, retirar áreas de infiltração e Estação de tratamento das áreas privadas, inviabiliza até aqueles que gostariam de fazer empreendimentos mais acessíveis.
27/10/2025 21:19:08	*** ***.87	Profissional da construção civil	Alternativa para melhoria do desenho urbano X drenagem	lagoas de decantação em AVL´s, diminuição de infraestrutura para compensar infiltração, podem ajudar na amortização dessa demanda.
27/10/2025 21:25:02	*** ***.87	Profissional da construção civil	Alternativas híbridas que permitam aumento de densidade	Estímulo a criação de lagos e parques de drenagem. Vivemos em uma ilha, com um sistema hídrico e de marés complexo. Além disso, o aléto é um desafio. Poder manobrar a terra dentro da própria área, criando áreas de absorção da água e de movimentação da terra, usando esses espaços como áreas públicas computáveis nos coeficientes de contrapartida, podem ajudar os urbanistas e a área ambiental a desenvolverem alternativas mais inteligentes e sofisticadas de solucionar ateto e drenagem.
31/10/2025 15:54:52	*** ***.76	Representante de entidade comunitária	Permitir Parcelamento de Terrenos em Áreas com Vocações Especiais Mediante Estudo Técnico Situação atual: Proibição absoluta de loteamentos em terrenos alagadiços ou baixos sujeitos à inundação. Sugestão: Permitir loteamento nessas áreas mediante estudo hidroológico, drenagem e plano de manejo ambiental específico. Base Legal: LC 482/2014, arts. 5º e 14, permitem ocupação sob condicionantes técnicas e ambientais. 2. Criar Faixas Flexíveis de Afastamentos em Zonas Urbanas Consolidadas Situação atual: Regramento genérico de afastamentos, sem considerar realidade das áreas consolidadas. Sugestão: Permitir afastamentos reduzidos ou zero para áreas urbanas já consolidadas, mediante análise de impacto urbano e técnico. Base Legal: Art. 5º, §7º da LC 739/2023 prevê adequação de parâmetros urbanísticos com base em paisagem, ventilação e insolação. 3. Autorizar Etapas de Implantação por Fases nos Loteamentos Situação atual: Exigência de execução total da infraestrutura de uma só vez. Sugestão: Autorizar implantação por fases, desde que cada fase tenha infraestrutura mínima garantida. Base Legal: Diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) e boas práticas de planejamento urbano. 4. Padronização do Remembramento de Lotes com Aproveitamento Total dos Parâmetros Urbanísticos Situação atual: Ambiguidade na aplicação de índice de aproveitamento quando há remembramento. Sugestão: Garantir que o índice de aproveitamento do lote resultante seja integralmente utilizado, respeitando o zoneamento. Base Legal: Art. 2º da LC 739/2023 permite que a legislação mais favorável ao particular prevaleça. 5. Incentivar Loteamentos Sustentáveis com Bonificação de Índices Urbanísticos Situação atual: A lei de parcelamento é silenciosa quanto a práticas sustentáveis. Sugestão: Incluir bonificação de CA e TO (coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação) para loteamentos com certificação ambiental, gestão de resíduos, captação de água, entre outros. Base Legal: Decreto 28.049/2025 e arts. 295-A e 295-B da LC 482/2014. 6. Adotar Faixas Sanitárias com Linguagens Variáveis Mediante Estudos Técnicos Situação atual: Imposição de faixas fixas baseadas apenas na área da bacia hidrográfica. Sugestão: Permitir dimensionamento técnico das faixas não edificáveis com base em estudos hidroológicos específicos. Base Legal: Compatível com flexibilização da LC 739/2023, art. 5º, §7º. 7. Incluir Dispositivo de Transferência de Potencial Construtivo entre Lotes de Mesma Zona Situação atual: Lei antiga não trata desse instrumento. Sugestão: Permitir que lotes com restrições ambientais transfiram o potencial construtivo para áreas permitidas, dentro da mesma zona ou macrozona. Base Legal: Ferramenta prevista no Estatuto da Cidade e aplicada na LC 482/2014. 8. Compatibilizar Regras com Ocupações de Interesse Social (HIS) Situação atual: A legislação de 1974 não diferencia parcelamentos para HIS. Sugestão: Criar regras especiais e mais flexíveis para parcelamentos de habitação de interesse social (redução de largura de vias, lotes menores, infraestrutura mínima). Base Legal: Lei Federal nº 14.620/2023 (Minha Casa Minha Vida) e normativas da CEF. 9. Viabilizar Projetos com Uso Misto em Novos Loteamentos Situação atual: A legislação trata apenas de parcelamento com destino à edificação genérica. Sugestão: Autorizar e incentivar loteamentos com uso misto (residencial, comercial e institucional), especialmente em centralidades urbanas. Base Legal: LC 482/2014 e sua revisão (LC 739/2023) tratam da multiculturalidade e da complementaridade de usos (Art. 14, II). 10. Adotar Procedimento Simplificado para Pequenos Parcelamentos Situação atual: Procedimentos iguais para grandes e pequenos loteamentos. Sugestão: Criar tramitação simplificada para parcelamentos com menos de 10 lotes e sem abertura de via, com base em autodeclaração e laudos técnicos. Base Legal: Compatível com o modelo do Corpo de Bombeiros (processo simplificado – IN 1/2024) e art. 5º da LC 739/2023. 11. Regular o Cálculo da Altura das Edificações em Terrenos com Declividades Acentuadas Situação Atual: A legislação urbanística de Florianópolis ainda é genérica no tratamento de terrenos com alicives ou declives. Isso pode gerar insegurança técnica e limitar o aproveitamento legítimo dos lotes, especialmente em zonas urbanas consolidadas com relevo acidentado – comuns na cidade. Sugestão de Inclusão Legislativa: Em terrenos com declividade superior a 30% (ou conforme parâmetro técnico definido em norma municipal), a altura da edificação deverá ser considerada a partir da cota do meio-fio frontal ao lote (ou ponto médio da testada), independentemente da variação topográfica posterior. A edificação deverá atender às seguintes condições técnicas complementares: a) Apresentar projeto de fundação e contenção geotécnica assinado por responsável técnico habilitado, visando garantir estabilidade da edificação e das agências; b) Garantir ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal para todos os pavimentos e unidades, conforme previsto na ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e legislação municipal vigente; c) Quando necessário, será exigido estudo de impacto urbanístico e visual, para preservar a harmonia da paisagem urbana e mitigar possíveis impactos negativos de edificações escalonadas. Justificativa Técnica e Legal: Evita o rebasamento forçado da edificação, promovendo segurança estrutural e redução de custos com escavações e contenções excessivas. • Preserva a paisagem natural e valoriza o relevo local como elemento estruturante da forma urbana. • Promove acessibilidade real, especialmente em habitações multifamiliares e edificações públicas ou de uso coletivo. • Está em conformidade com: o Art. 5º, §7º da LC 739/2023 (compatibilidade entre índices urbanísticos e topografia, insolação e ventilação); o Decreto 28.049/2025, que trata da sustentabilidade construtiva;	A legislação de Florianópolis é uma das mais complexas do Brasil, pois é extensa e demanda estudos permanentes, em seus diversos assuntos.
06/11/2025 13:05:15	*** ***.10	Profissional da construção civil	Art. 2º - definição de área urbana pela Lei nº 898/1968 Problema: Remete a lei de 1968 – limites urbanos desatualizados. Recomendação: considera-se urbana a área fixada pela Lei. Sugestão: Necessidade urgente de alterar o perímetro urbano de acordo com o plano diretor. Art. 3º loteamentos fora da área urbana Problema: Muito restritivo sem critérios claros para permitir exceções. Recomendação: estabelecer critérios técnicos (impacto ambiental, compatibilidade de acessos, disponibilidade de infraestrutura) e procedimento de autorização. O que permite análises técnicas objetivas para empreendimentos de interesse público ou quando há necessidade de expansão controlada. Art. 7º - terrenos baixos e alagadiços Problema: Proibição absoluta salvo obras de saneamento – ausência de diretrizes técnicas, quando e quais obras. Recomendação: manter restrição, mas especificar condicionantes técnicas, estudo hidroológico, soluções compensatórias e possibilidade de autorização condicionada mediante projeto de mitigação. Isto Permite soluções técnicas modernas para recuperação/uso sustentável sem colocar população em risco. Art. 15º - percentuais de áreas públicas Recomendação: Incluir exceção no caso de loteamentos que já resultem em acesso por via pública existente, sendo o loteamento necessário devido a área da gleba Art. 16 - faixa de 33m na orla Recomendação: Compatibilizar com plano diretor que permite construção em terreno de marinha Art. 22 – Recomendação: trazer limite de 15% como padrão e exceções em 20%, devido as condições de loteamentos em áreas até 30% de declividade. Art. 23 – Recomendação: Inserir ressalva permitindo a travessia solo a rede Art. 25 – Recomendação: alterar parâmetro de declividade para 5%, conforme norma de acessibilidade Art. 27 – Recomendação: Definir se os 60% de declividade permitidos poderão fazer parte dos lotes ou se serão considerados parte do sistema viário. Art. 33 – Recomendação: permitir que seja apresentado o contrato de parceria ou outro documento que comprove a além do título de propriedade do imóvel Em relação ao §6, a obrigação do levantamento altimétrico deve-se restringir a área objeto da análise e arrumamentos públicos, não sendo possível adentrar em terrenos de propriedade privada de terceiros Art. 38 - Recomendação: incluir no §1 a informação que a manutenção dos espaços fica a cargo do município. §2, enquanto as obras de infraestrutura não forem aceitas pelo município, o IPTU será cobrado no formato de gleba. Art. 39 Recomendação: prever aprovação e alvará integrados (parcelamento + edificação) com prazos articulados. Art. 57 Recomendação: o não cumprimento do prazo, com tolerância justificada de 30 dias, acarretará aprovação automática. Recomendamos incluir (capítulos ou artigos) 1. Instrumentos de garantias financeiras -caução de lotes, seguro-garantia, fiança bancária, as quais poderão ser reduzidas através de entregas do loteamento por fase.	1 e 2. Existem bairros consolidados em Florianópolis com a maioria dos lotes ocupados por edificações, e que os lotes restantes, às vezes oriundos de parcelamentos regulares do solo, cujos lotes não construídos não têm viabilidade, devido ao afastamento de 30m para cada lado de um pequeno córrego ou vala que corta ou que está próximo ao terreno. Um exemplo claro é o bairro Sambaqui, mas poderíamos citar vários exemplos. 3. Quando se faz um loteamento com terrenos maiores, para construção de prédios, é necessário doar AVI e ACI acima dos 15% para atingir os 35% de área pública. 4. Exigir somente a reserva das áreas do traçado de vias projetadas. 5. Desde 2014 não foi definida a área do lote mínimo nas APAs. 6. Deixar claro na lei de parcelamento que se o proprietário, por exemplo, queira desmbrar 2 ha de 5 ha, doar somente 15% de 2 ha. A servidão laborandi no campeche e uma servidão com muitas escolas e comercio e tem varias transversas falta mobilidade na rua 1.3km sendo fechada por um unico morador sabendo que o loteamento no fundos deixou a espera para ligacao
07/11/2025 10:25:34	*** ***.11	Profissional da construção civil	Sugiro a criação de legislação própria em relação aos condomínios edilícios do município. Incluindo a possibilidade de ampliação da metragem total limite (hoje em 20.000m²) para edificações de interesse social, vinculando sua determinação em condicionantes para implantação de compensação de infraestrutura urbana como área verde ou comunitária na região de implantação e área comum qualitativa interna a seu condomínio. essa medida prevê a possibilidade de maior implantação de centros habitacionais, e uma maior qualidade de vida de entorno para a população ali residente.	
12/11/2025 17:17:34	*** ***.00	Morador	1. Redução de afastamentos para cursos d'água na área urbana consolidada, conforme lei federal 14.285/2021. 2. Mapeamento de todos os cursos d'água existentes no município. Obuffer hidrografia do Geoprocessamento apresenta esses cursos até onde não existe elemento hídrico. Que seja determinado na nova redação um prazo para que isso ocorra. 3. Eliminação da obrigatoriedade de atingir 35% de área pública, offusando somente o aruamento necessário e os 15% de AVL e ACI. 4. Eliminar a obrigatoriedade de fazer loteamento em áreas maiores que 2 hectares, exigir a doação de área pública, mas permitir o desmembramento. 5. Permitir o uso das AVIs como área de lazer dos loteamentos ou condomínios, como ocorria anteriormente à Lei 482/2014. Ou definir o lote mínimo nas AVL de planície e de encosta. 6. Nos desmembramentos considerar somente a área que está sendo desmembrada, e não toda a gleba, para o percentual de doação de áreas públicas.	
14/11/2025 10:14:25	*** ***.10	Morador	A legislaçao na era Topazio esta muito bem , estamos avançando para uma super qualidade de vida	

RESULTADO CONSULTA PÚBLICA - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - 14.10.2025 a 18.01.2026

Carimbo de data/hora	CPF (ex: 000.000.000-00)	Vínculo com a cidade	Qual sua sugestão para uma nova redação, contribuição ou elogio sobre a legislação municipal existente?	Apresente a Justificativa da proposta, se considerar pertinente.
14/11/2025 21:02:35	***.***.***-69	Presidente da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SC	1 - Escalonar percentuais de áreas públicas exigidas para loteamentos conforme o porte do loteamento (pequeno, médio e grande). 2 - Incluir o conceito e procedimento simplificado de desdobro de lote. 3 - Remover a previsão de áreas mínimas de lotes/quadras da lei e remeter ao Plano Diretor. 4 - Revogar proibição genérica de obras/parcelamentos em terrenos de marinha.	1. Estratificação dos loteamentos por porte e escalonamento dos percentuais de áreas públicas. Justificativa: A aplicação de um percentual único de 35% de áreas públicas para todos os loteamentos é desproporcional e inviabiliza economicamente pequenos empreendimentos. Propõe-se escalonar os percentuais conforme o porte (pequeno, médio e grande loteamento), garantindo proporcionalidade entre o impacto urbanístico e a contrapartida exigida, incentivando a formalização e o desenvolvimento urbano regular. Destaca-se que a exigência correlata na lei estadual foi revogada em 2023. 2. Inclusão do conceito e procedimento de desdobro. Justificativa: O desdobro já é prática consolidada, mas não possui previsão legal expressa, o que gera insegurança jurídica. A proposta é reconhecer o desdobro como subdivisão simples de lote urbano regular, sem abertura de vias e sem necessidade de destinação de área pública, com procedimento simplificado, conferindo segurança e eficiência. 3. Eliminação das disposições sobre áreas mínimas de lotes e quadras. Justificativa: As dimensões mínimas de lotes já são definidas pelo anexo do Plano Diretor, conforme cada zoneamento. Manter esses parâmetros na lei de parcelamento cria conflito normativo e rigidez desnecessária. Propõe-se suprimir tais valores e remeter integralmente aos parâmetros urbanísticos vigentes, garantindo coerência legislativa e flexibilidade. 4. Revogação da proibição de obras ou parcelamentos em terrenos de marinha. Justificativa: O novo Plano Diretor já corrigiu esse problema, remetendo à legislação federal. A lei de parcelamento deve seguir a mesma diretriz e evitar normatizar algo que já é regulado pelo legislação federal e pela regulamentado pela SPU, evitando conflito normativo e permitindo regularização das ocupações já consolidadas nos terrenos de marinha.
14/11/2025 22:45:51	***.***.***-68	Representante de entidade comunitária	★ CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES Art. 1º – Definições Problema: Definições de "loteamento", "desmembramento" e "remembramento" diferem da Lei 6.766/79. Redação proposta: Art. 1º (..) Para os fins desta lei, loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79. § 2º Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes sem abertura de novas vias, aproveitando o sistema viário existente, conforme definido na Lei Federal nº 6.766/79. § 3º Remembramento é a reunião de lotes contíguos, para fins de composição de novo lote. § 4º O disposto nesta lei aplica-se ao parcelamento do solo urbano observado o regramento federal vigente. Motivo: adequar as definições ao padrão nacional. Art. 3º – Loteamentos fora da área urbana Atualização mínima: (..) obedecida a legislação federal aplicável ao parcelamento do solo urbano." ★ CAPÍTULO II – NORMAS GERAIS Art. 4º – Execução de obras Atualização mínima: Incluir: "observado o disposto na Lei Federal nº 6.766/79 quanto à aprovação e ao registro do parcelamento." Art. 7º – Terrenos alagadiços Problema: Critério não dialoga com Código Florestal. Redação proposta: Art. 7º (..) "vedados também loteamentos em áreas de risco ou áreas de preservação permanente, nos termos da legislação federal." Art. 10 – Faixas sanitárias Problema: Tabela fixa ficou incompatível com normas ambientais posteriores. Redação proposta: "As faixas sanitárias observarão a legislação federal e estadual de proteção de recursos hídricos e APP; ressalvada regulamentação municipal complementar." Art. 11 – Faixa de 15 m em margens de cursos d'água Problema: APP deve seguir Código Florestal. Proposta: "Será observada a faixa non aedificandi prevista na legislação federal que rege as Áreas de Preservação Permanente." Art. 12 – Aterro de cursos d'água Adequar para: "Vedado o aterramento de cursos d'água naturais, salvo nos casos previstos pela legislação ambiental federal." Art. 13 – Denominação de loteamentos Não há conflito direto. Não é necessária atualização obrigatória. ★ CAPÍTULO III – REQUISITOS URBANÍSTICOS Art. 15 – Percentuais de áreas públicas Problema: Lei municipal exige 35% (pode manter), mas precisa harmonizar categorias com a Lei 6.766/79. Proposta: "As áreas destinadas a sistema de circulação, áreas verdes e equipamentos urbanos e comunitários deverão obedecer ao mínimo estabelecido pelo Município, respeitando-se o percentual mínimo nacional previsto no art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79, e sendo distribuídas em categorias conforme aquela legislação". Obs.: a Lei 6766/79 originalmente exigia 35%, mas foi alterada pela Lei 9.785/99 e delegou ao município. Art. 16 – Faixa de 33 m na orla Problema: Deve seguir APP federal. Proposta: "(..) observando-se prioritariamente a faixa de preservação da orla definida pela legislação ambiental federal e estadual" Art. 18 – Conveniências do tráfego / preservação ambiental Adicionar: "respeitadas as diretrizes da Lei Federal nº 6.766/79." ★ CAPÍTULO IV – NORMAS TÉCNICAS Estes artigos não precisam ter o texto substituído, apenas ajustado para referência à 6.766/79. Proposta geral de atualização: Adicionar ao final dos artigos 19 a 32, quando couber: "(..) observados os parâmetros mínimos estabelecidos pela Lei Federal nº 6.766/79." ★ CAPÍTULO V – DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO Este é o mais importante para compatibilização com a lei federal. A Lei 6.766/79 exige: 1. aprovação municipal 2. registro no cartório 3. só então comercialização Art. 33 – Aprovação preliminar Proposta: "O processo de aprovação obedecerá às fases previstas nesta lei, sem prejuízo do registro obrigatório no Cartório de Registro de Imóveis, conforme arts. 18 a 22 da Lei Federal nº 6.766/79." Art. 37 – Termo de compromisso Adicionar: "O compromisso firmado não substitui as exigências de registro do parcelamento previstas na Lei Federal nº 6.766/79." Art. 38 – Aceitação das vias Adicionar: "A aceitação não dispensa a obrigatoriedade de registro do parcelamento, conforme a legislação federal." Art. 39 a 43 – Alvarás e modificações Incluir referência: "(..) sem prejuízo das exigências da Lei Federal nº 6.766/79." ★ CAPÍTULO VI – DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS Art. 45 – Dimensões mínimas Compatibilizar: "As dimensões mínimas dos lotes deverão observar a legislação municipal e os parâmetros mínimos da Lei Federal nº 6.766/79." ★ CAPÍTULO VII – RELOTEAMENTOS Adicionar referência: "Reloteamentos deverão obedecer também às regras aplicáveis ao parcelamento previstas na Lei 6.766/79." ★ CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS Art. 55 – Regularização de loteamentos clandestinos Proposta: "A regularização de loteamentos executados em desacordo com esta lei observará também as penalidades previstas na Lei Federal nº 6.766/79." Art. 57 – Prazos de análise Adicionar: "Os prazos administrativos aqui previstos não afastam as exigências do registro do parcelamento conforme legislação federal"	
19/11/2025 10:05:42	***.***.***-78	Servidor público	Na entrega do loteamento seja obrigatória a instalação de marcos físicos nos vértices dos lotes.	Para o comprador possa verificar in loco se as dimensões do terreno conferem com a matrícula, além de evitar que a ocupação dos lotes invada áreas públicas ou de vizinhos por imprecisão de demarcação.

RESULTADO CONSULTA PÚBLICA - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - 14.10.2025 a 18.01.2026

Carimbo de data/hora	CPF (ex: 000.000.000-00)	Vínculo com a cidade	Qual sua sugestão para uma nova redação, contribuição ou elogio sobre a legislação municipal existente?	Apresente a justificativa da proposta, se considerar pertinente.
22/11/2025 11:37:33	***-**-****-03	Morador	# CONTRIBUIÇÃO À CONSULTA PÚBLICA ## Revisão da Lei Municipal nº 1.215/1974 – Parcelamento do Solo de Florianópolis --- ## 1. Contexto e objetivo Esta contribuição visa apoiar a Prefeitura de Florianópolis na revisão e modernização da Lei nº 1.215/1974, incorporando princípios contemporâneos de planejamento urbano sustentável, resiliência climática, habitação acessível e qualidade de vida, alinhados a boas práticas internacionais observadas em cidades reconhecidas por excelência urbanística, como Viena e Singapura. A proposta busca conciliar: * Proteção ambiental e resiliência climática; * Redução do custo de vida urbano; * Densificação equilibrada e orientada por mobilidade; * Ampliação do acesso à moradia; * Transparência e eficiência administrativa. --- ## 2. Elogios à legislação vigente Reconhece-se que a Lei nº 1.215/1974 possui dispositivos positivos que devem ser preservados e aprimorados, como: * A exigência de reserva mínima de 35% da área loteável para sistema viário, equipamentos urbanos e espaços públicos, incluindo ao menos 10% de área verde. * A previsão de faixa não edificável mínima de 33 metros na orla marítima. Estes instrumentos constituem base sólida para evolução da legislação rumo a um modelo mais contemporâneo. --- ## 3. Referências internacionais (Viena e Singapura) ### 3.1 Viena (Áustria) Viena é referência internacional em urbanismo sustentável e política habitacional. Destacam-se as seguintes práticas documentadas: * O plano estratégico de desenvolvimento urbano "Stadtentwicklungsplan – STEP 2025", que integra uso do solo, mobilidade, espaços verdes e clima urbano. * Adoção de critérios técnicos para avaliação de espaços verdes e manejo de águas pluviais em novos empreendimentos, vinculando parâmetros ambientais ao licenciamento urbanístico. * No bairro Seestadt Aspern, foram implementadas políticas de limitação de vagas de estacionamento por unidade, incentivando transporte público e reduzindo custos imobiliários. ### 3.2 Singapura Singapura estrutura seu planejamento urbano através do "Concept Plan" (visão de longo prazo) e "Master Plan" quinzenal, coordenados pela Urban Redevelopment Authority (URA). São reconhecidas práticas como: * Diretrizes obrigatórias de desenho urbano para novos empreendimentos: integração de vegetação, circulação pedonal, conectividade urbana e critérios ambientais. * Planejamento orientado ao transporte coletivo, com controle da oferta de vagas de estacionamento em áreas centrais. * Políticas integradas de gestão hídrica e prevenção de inundações aplicadas a novos projetos urbanos. --- ## 4. Diretrizes que devem orientar a nova lei Propõe-se que a revisão da Lei nº 1.215/1974 incorpore os seguintes princípios modernos: * Resiliência climática e adaptação costeira; * Infraestrutura verde e drenagem urbana de baixo impacto (LID); * Densificação orientada pela mobilidade; * Redução de exigências excessivas de estacionamento; * Inclusão habitacional obrigatória; * Transparência por meio de georreferenciamento e dados abertos; * Promoção de espaços públicos acessíveis e continuidades ecológicas. --- ## 5. Propostas de redação para modernização da Lei ### PROPOSTA A – Atualização do Art. 15 ##Nova redação sugerida## > Art. 15 – Os loteamentos deverão, no mínimo, atender aos seguintes requisitos urbanísticos, ambientais e sociais: > > I – As áreas destinadas a sistema viário, equipamentos urbanos, espaços públicos, áreas verdes e sistemas de manejo sustentável de águas pluviais deverão corresponder a, no mínimo, 35% da área total da gleba, dos quais pelo menos 10% deverão constituir áreas verdes públicas contínuas; > > II – Poderá ser admitida redução de área mínima do lote e testada em zonas servidas por transporte público estruturado, mediante contrapartidas sociais ou ambientais definidas pelo Município; > > III – Fica obrigatória a apresentação de projeto de drenagem urbana sustentável, incluindo soluções como jardins de chuva, bacias de retenção, pavimentos permeáveis e áreas de infiltração; > > IV – As áreas públicas deverão ser entregues em condições plenas de uso, acompanhadas de memorial descritivo e georreferenciamento. Inspirado em práticas observadas em Viena, onde projetos passam por avaliação de desempenho ambiental e manejo de águas pluviais como critério de aprovação. --- ### PROPOSTA B – Atualização do Art. 16 (Proteção Costeira) > Art. 16 – Nos terrenos situados na orla marítima, rios e corpos d'água, será obrigatória faixa não edificável mínima de 33 metros, podendo ser ampliada mediante estudos técnicos que indiquem risco de erosão, elevação do nível do mar ou vulnerabilidade ambiental. > > §1º - Nessas faixas deverão ser priorizados usos públicos, parques lineares e infraestrutura verde. > > §2º - Obras temporárias ligadas à atividade pesqueira tradicional poderão ser autorizadas mediante condicionantes ambientais. Alinhada a práticas internacionais de adaptação climática em cidades costeiras. --- ### PROPOSTA C – Mobilidade urbana e vagas de estacionamento > Art. XX – Os projetos de parcelamento deverão priorizar pedestres, ciclistas e transporte coletivo, sendo vedada a imposição de índices mínimos de vagas de estacionamento superiores aos parâmetros máximos definidos pelo Município em áreas centrais e eixos de transporte. Inspirado em experiências como as de Seestadt Aspern (Viena), onde a limitação de estacionamento contribuiu para maior qualidade urbana e menor custo habitacional. --- ### PROPOSTA D – Inclusão habitacional > Art. XX+1 – Em empreendimentos superiores a X m², o empreendedor deverá destinar percentual mínimo das unidades para habitação de interesse social ou contribuir financeiramente ao Fundo Municipal de Habitação. Inspirado em modelos inclusivos observados em Singapura.	
27/11/2025 06:33:01	***-**-****-03	Morador	Deveria haver uma cláusula que proíba condomínios localizados em orlas, fecharem o acesso a praia ou ao menos garantir uma passagem a cada 200m da testada do empreendimento. Essa exigência seria muito bem vinda, inclusive retroativo pois sao muitos casos no porto da lagoa	A construção de condomínio entre a via e a praia impede o livre acesso da população às praias, o que é inconstitucional
27/11/2025 09:29:53	***-**-****-08	Servidor da PMF	Sugiro a inserção de artigo que mencione a necessidade de utilização de dispositivos de retenção ou retenção de vazões pluviais, para o amortecimento de vazões de cheias, preferencialmente soluções baseadas na natureza, conforme a LOM 11048/2023, podendo ser integradas às AVLS. Sugiro também a determinação da obrigatoriedade de execução de rede de coleta de esgotos aprovada pela concessionária mesmo que não haja disponibilidade atual de Estação de Tratamento de Esgotos em funcionamento, prevendo conexão futura.	A primeira proposta visa o aumento da resiliência urbana frente às mudanças nos regimes de chuva e aumento da impermeabilização do solo causada pela urbanização. A segunda proposta visa facilitar o atingimento da coleta universal de esgoto, transferindo parte dos investimentos para os empreendimentos e usuários do sistema.

RESULTADO CONSULTA PÚBLICA - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - 14.10.2025 a 18.01.2026

Carimbo de data/hora	CPF (ex: 000.000.000-00)	Vínculo com a cidade	Qual sua sugestão para uma nova redação, contribuição ou elogio sobre a legislação municipal existente?	Apresente a justificativa da proposta, se considerar pertinente.
01/12/2025 10:45:18	***-***-97	Morador	1. DIAGNÓSTICO A Lei de 1974 (51 anos) não atende as demandas atuais: Tempo de aprovação: 48,7 meses (quase 4 anos) [57] Processo: 37 etapas, 17 órgãos, 16 normas [57] 50%+ dos imóveis irregulares em Florianópolis [53] Muitos imóveis com escrituras de 1930 sem conseguir regularização [39][49] 2. PROPOSTAS PRINCIPAIS 2.1. REDUZIR TEMPO DE APROVAÇÃO Implementar Licenciamento Autodeclaratório Expandido Estender modelo de Fortaleza (aprovação em até 30 minutos) [78] Sistema 100% digital com consulta automatizada de viabilidade Responsabilidade técnica do profissional habilitado Auditoria por amostragem (30% dos processos) Estabelecer Prazos Máximos com Aprovação Tácita Diretrizes Urbanísticas: 30 dias Análise de Projeto: 45-60 dias Aprovação automática se prazo vencer Criar Balcão Único Digital Centralizar análises (urbanística, ambiental, viária, saneamento) Fim da tramitação em 17 órgãos diferentes [57] 2.2. REGULARIZAR IMÓVEIS HISTÓRICOS (PRIORIDADE CRÍTICA) Capítulo Específico para Imóveis com Escrituras Antigas Muitas famílias (especialmente manezinhos) possuem: Propriedades que remontam a 1930 ou períodos anteriores Pagam IPTU há décadas (prefeitura reconhece como proprietário) Posse mansa, pacífica e ininterrupta por gerações MAS não conseguem regularizar por burocracia excessiva e entendimentos divergentes [39][49] Soluções Viáveis: o Usucapião Administrativo Simplificado Para imóveis com posse consolidada (5+ anos) Dispensa cadeia domínial completa se comprovar boa-fé e IPTU histórico Permitir declarações testemunhais de vizinhos o Retificação de Matrícula Facilitada Administrativamente (sem processo judicial) para ajustes de área, limites, confrontações Diferenças até 20% entre documentação e realidade o Procedimento Especial para "Heranças de Manezinhos" Categoria específica para propriedades tradicionais de famílias nativas Regularização coletiva quando se tratar de antigas fazendas divididas informalmente Prazo de até 12 meses para conclusão o Integração com REURB (Lei Federal 13.465/2017) Incorporar instrumentos: Legitimação Fundiária, Matrícula Coletiva, Demarcação Urbanística [56][59][62] Permitir regularização por modalidades REURB-S (social) e REURB-E (específica) 2.3. ELIMINAR DIVERGÊNCIAS ENTRE ÓRGÃOS Manual Técnico de Procedimentos Vinculante Padrões únicos para Prefeitura, cartórios de registro, órgãos ambientais Interpretações consolidadas da legislação com fluxogramas e check-lists Câmara Técnica Permanente Representantes de Prefeitura, cartórios, OAB, CREA/CAU, construção civil Para dirimir dúvidas interpretativas e emitir pareceres vinculantes 2.4. MODERNIZAR ATRAVÉS DE TECNOLOGIA Sistema Digital Integrado Geoprocessamento com consulta online de todas as informações urbanísticas Emissão automática de Certidão de Viabilidade Processo 100% digital com assinatura eletrônica 2.5. FLEXIBILIZAR COM RESPONSABILIDADE Redução de Áreas Institucionais Para loteamentos pequenos/médios ou áreas já consolidadas Proporcional à densidade de ocupação (conforme Lei 6.766/79) [2][4] Regularizar Loteamentos de Acesso Controlado Conforme Lei Federal 13.465/2017 [3][56][59] 3. RESULTADOS ESPERADOS Indicador Situação Atual Meta Proposta Redução Tempo total (pequeno loteamento) 48,7 meses 3-6 meses -87% Regularização imóvel histórico Anos/indefinido 6-12 meses -70% Tempo entre órgãos 30-60 dias/etapa Integrado/simultâneo -75% 4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL Lei Federal 6.766/1979 (parcelamento do solo) [2][4][5] Lei Federal 13.465/2017 (regularização fundiária) [56][59][62] Experiências exitosas: Fortaleza (30 min), Porto Alegre (5 dias), São Paulo (automática), São José/SC (Lei 2024) [1] [30][33][78] 5. URGÊNCIA: MENSAGEM À ADMINISTRAÇÃO Situação intolerável: Cidadãos pagam IPTU por décadas sobre propriedades reconhecidas pela prefeitura, MAS são impedidos de regularizar por burocracia kafkiana de lei de 1974. Isso é injusto e tecnicamente solucionável. A Lei 13.465/2017 já permite isso. Outros municípios já fizeram. Florianópolis pode fazer. Esperamos que essa revisão histórica finalmente reconheça direitos legítimos de famílias tradicionais e desburocratize processos que hoje são paralisadores. tenho um parecer mais detalhado mas não consegui enviar por aqui, me mandem um email que eu envio completo. A legislação é abrangente e na minha ótica atende requisitos atuais, embora data de 1974	
01/12/2025 15:03:08	***-***-53	Morador		Melhoramento da legislação
03/12/2025 11:22:36	***-***-66	Profissional da construção civil	Proposta para Regular o Cálculo da Altura das Edificações em Terrenos com Declividade Contexto Atual Florianópolis tem um relevo acidentado em boa parte do território urbano. Apesar disso, a legislação ainda trata de forma muito genérica os terrenos com adivos ou declives acentuados. Na prática, isso gera insegurança técnica, dúvidas na aprovação de projetos e limita o uso legítimo dos lotes – principalmente em áreas já consolidadas da cidade. Proposta de Ajuste na Legislação Para terrenos com declividade superior a 30% (ou outro parâmetro que venha a ser definido pela norma municipal), a sugestão é que a altura da edificação passe a ser medida a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das variações topográficas ao fundo do lote. Essa regra simples traz clareza e garante que projetos em terrenos inclinados não sejam penalizados. Além disso, a edificação deverá cumprir algumas exigências técnicas essenciais: a) Apresentar projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, garantindo estabilidade do imóvel e das áreas vizinhas. b) Assegurar ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os pavimentos, conforme ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e as normas municipais vigentes. c) Quando necessário, apresentar estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente em casos de edificações escalonadas, para manter a harmonia com a paisagem e evitar efeitos negativos no entorno. Por que essa mudança é importante? Essa proposta traz uma série de benefícios diretos para a cidade e para quem projeta ou constrói: Evita rebaixamentos excessivos do terreno, reduzindo riscos estruturais e diminuindo custos com escavações e contenções. Valoriza o relevo natural de Florianópolis, respeitando a paisagem e reforçando sua identidade urbana. Melhora a acessibilidade – algo essencial em edificações multifamiliares, públicas ou de uso coletivo. Está alinhada às normas e diretrizes já existentes, como: LC 739/2023, Art. 5º, §7º, que orienta a compatibilização entre índices urbanísticos e topografia, insolação e ventilação; Decreto 28.049/2025, que reforça práticas de sustentabilidade construtiva.	

RESULTADO CONSULTA PÚBLICA - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - 14.10.2025 a 18.01.2026

Carimbo de data/hora	CPF (ex: 000.000.000-00)	Vínculo com a cidade	Qual sua sugestão para uma nova redação, contribuição ou elogio sobre a legislação municipal existente?	Apresente a justificativa da proposta, se considerar pertinente.
03/12/2025 11:25:16	*** ***.22	Morador	Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementariamente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acessibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal. Aprimoramento do Critério de Altura em Terrenos com Declividade em Florianópolis Panorama Geral	
03/12/2025 11:31:27	*** ***.55	Profissional da construção civil	Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementariamente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acesibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal. Aprimoramento do Critério de Altura em Terrenos com Declividade em Florianópolis Panorama Geral	
03/12/2025 12:54:46	*** ***.11	Morador	Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementariamente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acessibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal.	
03/12/2025 13:00:21	*** ***.03	Morador	Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementariamente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acessibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal.	

RESULTADO CONSULTA PÚBLICA - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - 14.10.2025 a 18.01.2026

Carimbo de data/hora	CPF (ex: 000.000.000-00)	Vínculo com a cidade	Qual sua sugestão para uma nova redação, contribuição ou elogio sobre a legislação municipal existente?	Apresente a justificativa da proposta, se considerar pertinente.
03/12/2025 13:14:44	***.***.42	Morador	Aprimoramento do Critério de Altura em Terrenos com Declividade em Florianópolis Panorama Geral Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementarmente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acessibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal.	
03/12/2025 13:42:12	***.***.32	Morador	Aprimoramento do Critério de Altura em Terrenos com Declividade em Florianópolis Panorama Geral Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementarmente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acessibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal.	Aprimoramento do Critério de Altura em Terrenos com Declividade em Florianópolis Panorama Geral Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementarmente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acessibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal.
04/12/2025 13:25:21	***.***.31	Outro	Aprimoramento do Critério de Altura em Terrenos com Declividade em Florianópolis Panorama Geral Florianópolis convive diariamente com a presença de morros, encostas e terrenos com forte variação de nível. Ainda assim, a legislação atual trata essas situações de forma ampla, sem critérios específicos que orientem o cálculo da altura das edificações em áreas inclinadas. Essa lacuna normativa acaba gerando interpretações divergentes, insegurança no processo de aprovação e limitações no potencial construtivo de inúmeros lotes urbanos. Proposta de Adequação Normativa Para trazer clareza e coerência ao processo, propõe-se que, em terrenos cuja declividade ultrapasse 30% (ou outro valor definido pela regulamentação municipal), o cálculo da altura seja feito a partir da cota do meio-fio da testada frontal – ou do ponto médio da testada –, independentemente das diferenças altimétricas existentes nos fundos do lote. Essa diretriz estabelece um critério unificado e compatível com a realidade topográfica da cidade, preservando o direito de edificar sem comprometer a paisagem ou a segurança. Complementarmente, a edificação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos: a) Projeto de fundação e contenção geotécnica elaborado por profissional habilitado, assegurando a estabilidade da construção e das propriedades vizinhas. b) Garantia de ventilação, insolação, iluminação natural e acessibilidade universal em todos os níveis da edificação, conforme as ABNT NBR 9050, NBR 15.575 e a legislação municipal pertinente. c) Quando aplicável, apresentação de estudo de impacto urbanístico e visual, especialmente para volumes escalonados, a fim de manter equilíbrio estético e minimizar interferências negativas na paisagem urbana. Racional Técnico e Jurídico A adoção desse critério traz ganhos imediatos para o planejamento urbano e para o setor da construção: Evita escavações profundas e rebaixamentos artificiais que colocam em risco a segurança estrutural e elevam significativamente os custos da obra. Reconhece o relevo como parte da identidade da cidade, preservando a paisagem e permitindo que a arquitetura dialogue melhor com o contexto natural. Garante acessibilidade plena, sobretudo em edifícios residenciais multifamiliares e equipamentos públicos. Está alinhada às diretrizes já estabelecidas pela legislação municipal, em especial: LC 739/2023 – Art. 5º, §7º, que trata da compatibilização entre topografia, ventilação e insolação; Decreto 28.049/2025, que orienta práticas de sustentabilidade construtiva no território municipal.	
08/12/2025 18:18:59	***.***.53	Morador	Acho que falta o mesmo de sempre fiscalização	
08/12/2025 20:30:03	***.***.31	Morador	A legislação existente preserva cursos de rios, exige contrapartida ao uso de grandes glebas e protege a orla, logo, não deve ser modificado.	Modificar a redação interessa apenas à construção civil, Florianópolis possui um bioma sensível e deve ser preservado.
10/12/2025 15:09:17	***.***.76	Morador	AUDIÊNCIA PÚBLICA PRESENCIAL	Transparência
10/12/2025 15:56:12	***.***.59	Morador	Acredito que hoje temos em Florianópolis terrenos de 100m2 com uma casa construída. Hoje pelo que me informei não é possível que nessa área seja desmembrada e sendo assim não passível de IPTU Ou pelo menos sei que no Rio Vermelho foi liberado para essas áreas menores	Expandir para outras áreas como foi feito no rio vermelho
10/12/2025 16:29:50	***.***.76	Morador	Audiência pública	Transparência
10/12/2025 16:59:26	***.***.20	Morador	Necessário se faz que terrenos em ruas urbanizadas com 600 metros ou mais, possam ser dividido em lotes com metragem mínima de 300 m2 cada, concedendo uma matrícula para cada novo lote. Em áreas consideradas rurais em que a urbanização já é consolidada, necessita de uma atenção maior ainda, pois precisa redefinir esses terrenos de rurais para urbanos permitindo a divisão do mesmo em lotes menores	Não faz sentido eu ter um terreno de 6.000 m2 não podendo dividir em lotes regulares, simplesmente porque está em uma área considerada rural, mas que na realidade é totalmente urbanizada. asfalto, escola, praça, comércio, etc.
10/12/2025 20:18:25	***.***.07	Morador	prender políticos fdp	
10/12/2025 20:34:14	***.***.72	Morador	Não autorizar prédios com mais de três andares na orla das praias.	Sombras invadindo a faixa de areia no período da tarde.
11/12/2025 08:18:11	***.***.49	Morador	Desmembramentos só seriam autorizados qdo existência de saneamento adequado.	Sem rede de esgoto, desmembramento trará prejuízos à cidade
11/12/2025 14:36:59	***.***.73	Morador	Nenhuma, deveria se manter e ser fiscalizada, a lei é bem feita, o que não há é fiscalização.	Florianópolis é uma cidade sem rede de esgoto, onde as construtoras compram terrenos de 450 m e dividem em 3, onde moraria uma família passam a residir 3, sem infra estrutura. Não há porque alterar a lei de parcelamento, o mínimo de 360 m é pouco? Ou é uma questão de legalizar as geminadas que vertem esgoto pela cidade? Para melhorar deviam fiscalizar as obras, exigir calçadas e promover o saneamento básico.
15/12/2025 07:07:56	***.***.40	Morador	Evitar a ocorrência de quadras muito extensas e que impeçam a conexão de duas vias paralelas (como ocorre no Rio Vermelho e Morro das Pedras) para que seja possível a criação de mais binários no sistema viário	Muitos problemas de viabilidade ocorrem pela falta de um binário e quadras muito extensas inviabilizam essa opção
15/12/2025 20:44:54	***.***.26	Representante de entidade comunitária	Sugestão: Condicionar a aprovação de loteamentos e desmembramentos à existência prévia ou implantação comprovada de infraestrutura completa, incluindo drenagem pluvial eficiente, pavimentação, iluminação pública, calçadas acessíveis e ligação ao sistema de esgoto. Não permitir construções de mais de cinco andares na orla de praias como a do Ingleses	Nos Ingleses, muitos parcelamentos foram aprovados sem infraestrutura adequada, transferindo posteriormente ao poder público o custo de regularização, gerando prejuízo coletivo e desigualdade urbana.