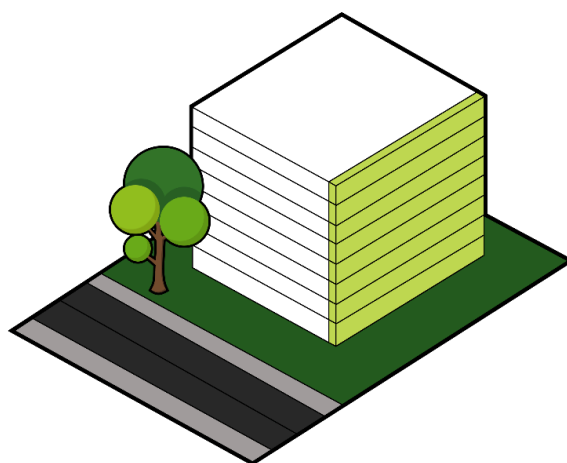


Relatório de aplicação do Incentivo à Sustentabilidade nas Construções

Outubro de 2023 a julho de 2025 - Decreto nº 25.650/2023



Ivanna Carla Tomasi

Secretária Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano

Marcello Bohrer

Secretário Adjunto

Kaliu Teixeira

Subsecretário de Planejamento e Inteligência Urbana

Gisele Machado

Diretora de Planejamento

Elaboração: Gerência de Inovação

Cibele Assmann

Arquiteta e Urbanista | Gerente de Inovação

Marcelo Salles Olinger

Engenheiro Civil, Dr.

Izabela Zanluca

Arquiteta e Urbanista

Claudia Vieira Angelo Niques

Arquiteta e Urbanista

Caroline Nayara Rech

Arquiteta e Urbanista | Estagiária de Pós Graduação

Júlia Toledo Melo Braga Henriques

Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo

Contextualização

O Incentivo à Sustentabilidade nas Construções regulamenta os artigos 294, 295-A e 295-B do Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 482/2014, revisada pela Lei Complementar nº 739/2023).

O Artigo 294 dispõe sobre a possibilidade de concessão de incentivos à sustentabilidade por meio de diferenciações tributárias e instrumentos urbanísticos, inclusive mediante compensações em áreas de valor ambiental.

O Artigo 295-A estabelece benefícios para empreendimentos que adotem soluções sustentáveis, permitindo acréscimo de até 3% na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento, conforme o grau das soluções implementadas e as diretrizes municipais.

O Artigo 295-B prevê incentivo específico para edificações residenciais unifamiliares com soluções sustentáveis, possibilitando acréscimo de até 10% na taxa de ocupação, também condicionado ao nível das soluções adotadas.

O Incentivo à Sustentabilidade nas Construções foi elaborado e pode ser aplicado em qualquer zoneamento das Macroáreas de Usos Urbanos e das Macroáreas de Transição definidas pelo Plano Diretor. Para sua utilização, edificações de uso residencial (unifamiliar ou multifamiliar), comercial, de serviços ou de uso misto devem atender a requisitos específicos de sustentabilidade, que variam conforme a tipologia da edificação.

Esses requisitos estão organizados em duas categorias:

- Requisitos obrigatórios, que constituem pré-condições para a concessão do benefício.
- Requisitos eletivos, agrupados em cinco eixos temáticos, que atribuem pontuação conforme a quantidade de critérios atendidos. A pontuação total obtida determina o percentual de acréscimo aplicável à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento.

O presente relatório tem como objetivo analisar a aplicação do Incentivo à Sustentabilidade nas Construções desde sua implementação até julho de 2025. Nesse período, o incentivo foi inicialmente regulamentado pelo Decreto nº 25.650/2023. Até então, o decreto restringia a aplicação às edificações residenciais (unifamiliares e multifamiliares). Posteriormente, esse decreto foi revogado e substituído pelo Decreto nº 28.049/2025, que se encontra em

vigor, passando a abranger também edificações comerciais e de uso misto, além de atualizar os requisitos solicitados. No entanto, o presente relatório analisa apenas os processos enquadrados na versão anterior (Decreto nº 25.650/2023), que abrange os seguintes eixos temáticos e respectivos requisitos eletivos:

1. Eficiência Energética
 - Aquecimento de água eficiente
 - Estratégias de desempenho térmico
 - Ventilação natural cruzada
 - Desempenho lumínico
2. Gestão de Águas e Resíduos
 - Uso racional de água
 - Captação de águas das chuvas
 - Reutilização de águas servidas
 - Compostagem
3. Geração de energia
 - Geração de energia renovável
 - Vagas para veículos elétricos
4. Entorno urbano
 - Mitigação da ilha de calor
 - Paisagismo sustentável
 - Drenagem urbana
5. Tecnologias e Materiais
 - Qualidade da obra
 - Materiais sustentáveis

Sistema Aprova Digital

O Aprova Digital é uma plataforma online da Prefeitura que digitaliza processos públicos, como a emissão de alvarás de construção, com o objetivo de tornar os serviços mais eficientes e ágeis. Por meio dela, é possível realizar diversos procedimentos online, desde o preenchimento de formulários até a assinatura digital de documentos, com validade jurídica. No caso do Incentivo à Sustentabilidade, deve ser preenchido um formulário indicando os requisitos eletivos selecionados e o sistema calcula automaticamente a porcentagem de Taxa de Ocupação concedida. Nesse mesmo formulário, devem ser informados dados sobre a edificação, fundamentais para o acompanhamento pela Prefeitura e para o aprimoramento das próximas versões do decreto. Além disso, é obrigatório o envio de um

Memorial de Sustentabilidade, no qual devem ser descritas as soluções adotadas. Também deve ser enviado um termo autodeclaratório.

Os dados apresentados neste documento provêm do relatório disponibilizado pelo sistema Aprova Digital.

Histórico e caracterização do uso do incentivo

O primeiro registro de solicitação de uso do incentivo ocorreu em junho de 2024, cerca de nove meses após sua instituição em outubro de 2023. A Figura 1 apresenta a evolução da aplicação do Incentivo à Sustentabilidade nas Construções desde então até julho de 2025.

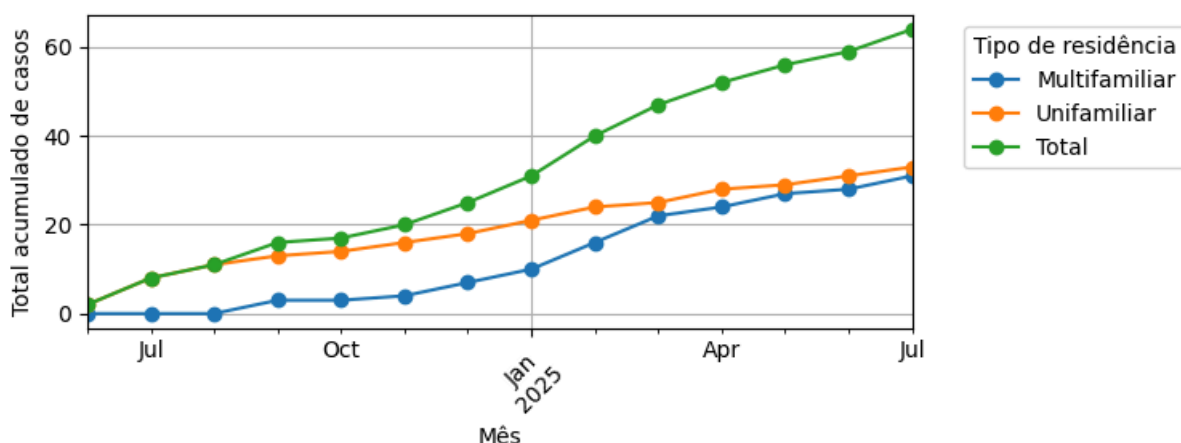


Figura 1: Número acumulado de casos por mês

A distribuição ao longo do período demonstra a adesão contínua ao programa, evidenciando que, em pouco mais de um ano, houve participação equilibrada entre os dois tipos de tipologia construtiva. Esse resultado indica que o incentivo tem alcançado tanto empreendimentos de menor escala, como residências isoladas, quanto projetos de maior porte, como edificações multifamiliares.

Entre junho de 2024 e julho de 2025 foram abertos 64 processos, dos quais 33 referentes a edificações unifamiliares e 31 a multifamiliares (conforme ilustrado na Figura 2). Observa-se, portanto, um equilíbrio na adesão entre os dois tipos de edificações, com leve predominância das unifamiliares.

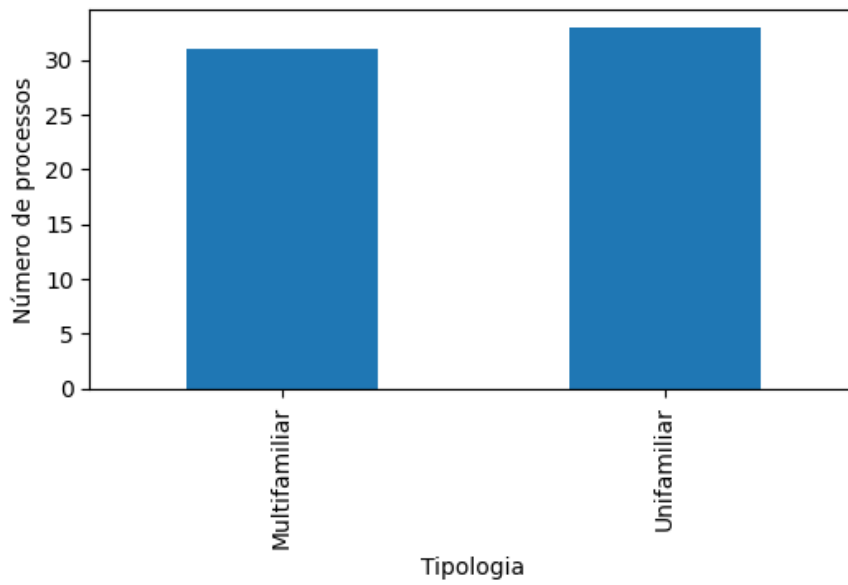


Figura 2: Total de Processos

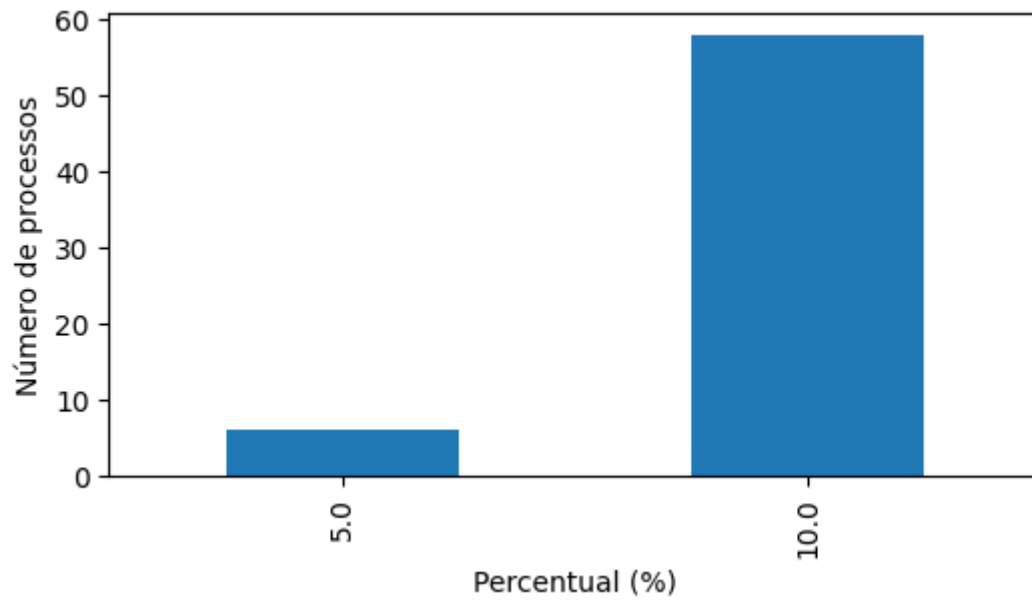


Figura 3: Percentual de acréscimo na TO em unifamiliares

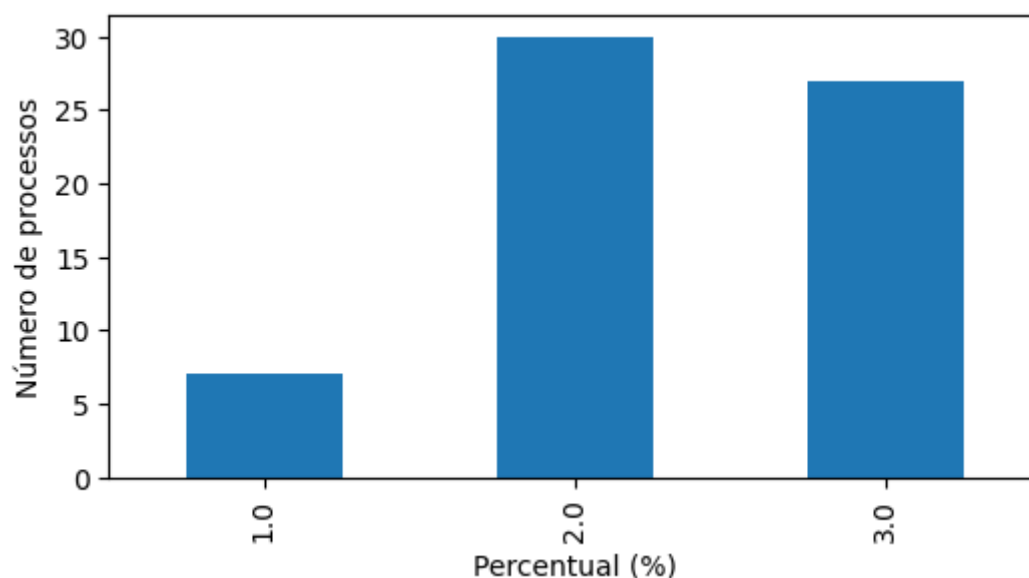


Figura 4: Percentual de acréscimo na TO em multifamiliares

A Figura 5 ilustra a frequência de utilização dos requisitos eletivos distribuídos por eixo temático do incentivo. Cada eixo reúne critérios voltados a aspectos específicos de sustentabilidade, como eficiência energética, gestão hídrica, uso de materiais sustentáveis e conforto ambiental.

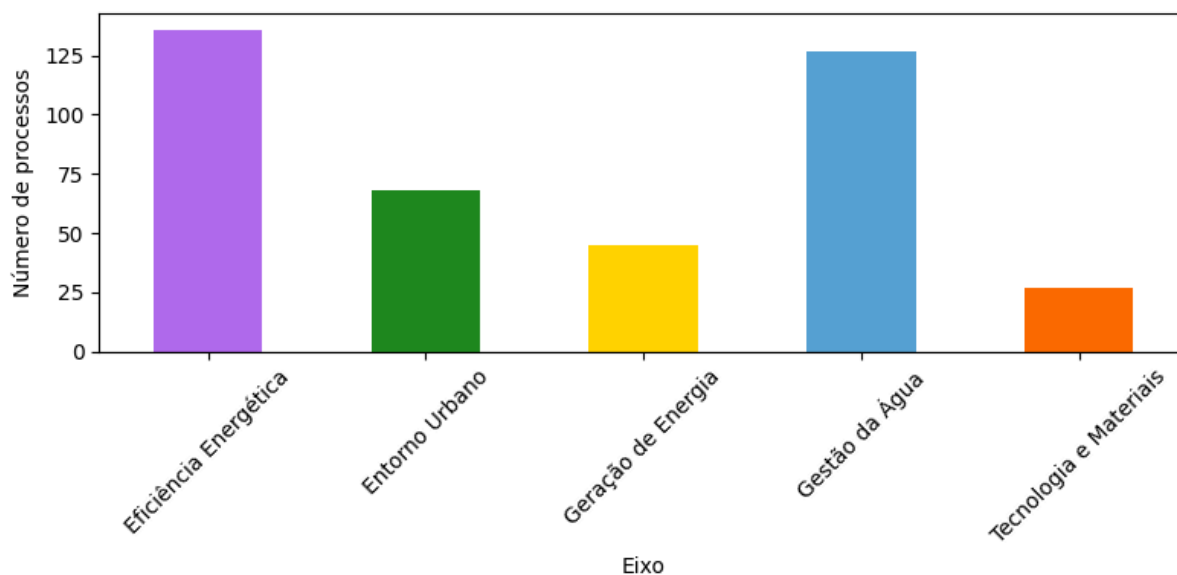


Figura 5: Uso dos requisitos por eixo

A análise da Figura acima permite identificar quais eixos apresentam maior adesão por parte dos empreendedores e projetistas. Nota-se que os eixos mais aplicados foram

Eficiência Energética e Gestão da Água. Em seguida, o eixo Entorno Urbano corresponde a cerca de metade da aplicação observada nos eixos anteriores. Já os eixos Geração de Energia e Tecnologia e Materiais representam aproximadamente um terço e um quarto da aplicação dos eixos mais utilizados, respectivamente. Essa informação é relevante para compreender o perfil das estratégias sustentáveis priorizadas e avaliar a necessidade de incentivar de forma mais enfática aqueles com baixa representatividade.

Nos projetos de edificações unifamiliares, os requisitos mais recorrentes concentram-se em medidas de eficiência energética, iluminação natural e aproveitamento de recursos hídricos, conforme apresentado na Figura 6.

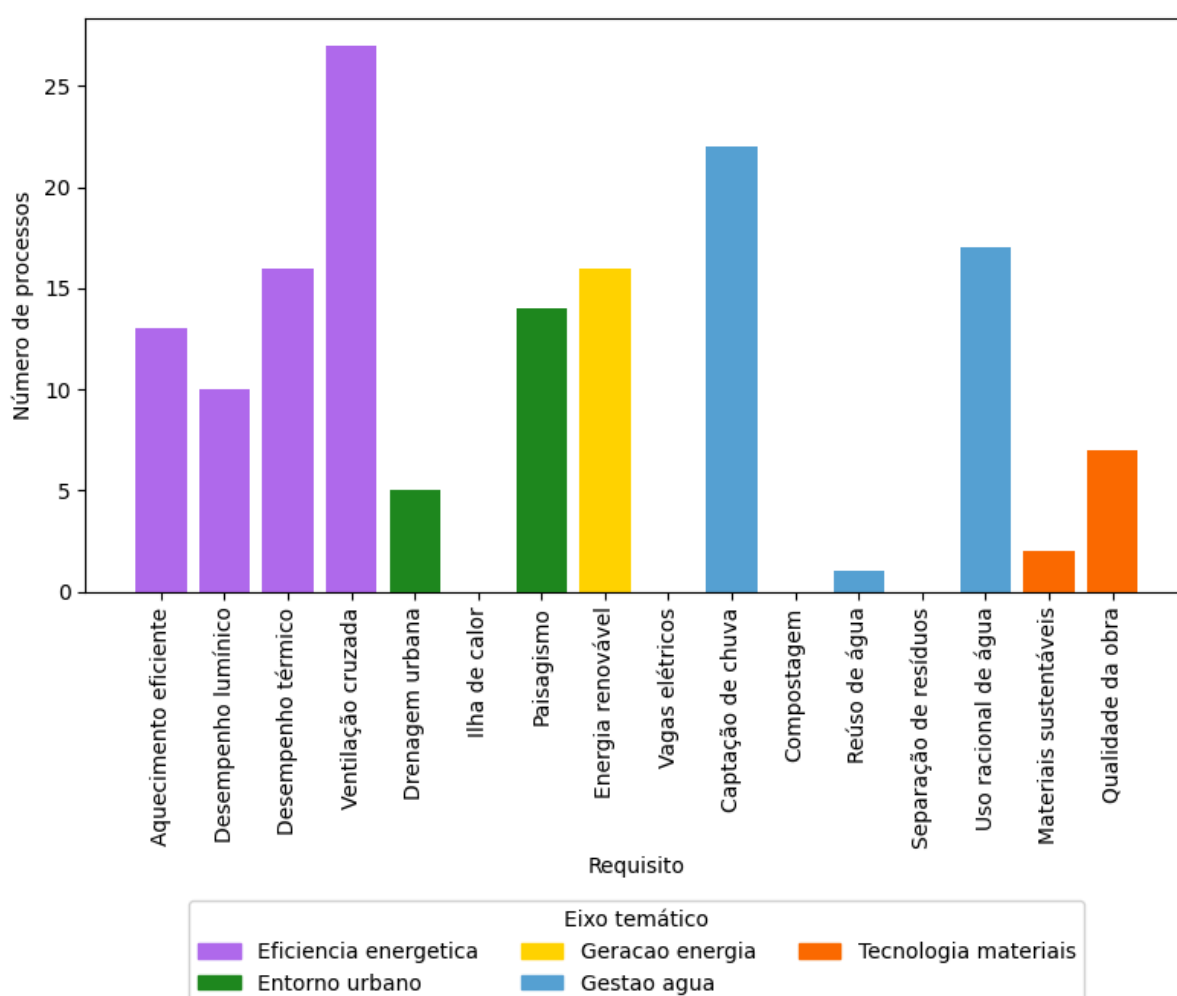


Figura 6: Uso de requisitos em projetos residenciais unifamiliares

A distribuição da área construída (Figura 7) e a caracterização das soluções construtivas empregadas nas edificações unifamiliares (Figura 8) dos projetos residenciais unifamiliares que solicitaram o uso do incentivo são apresentadas a seguir.

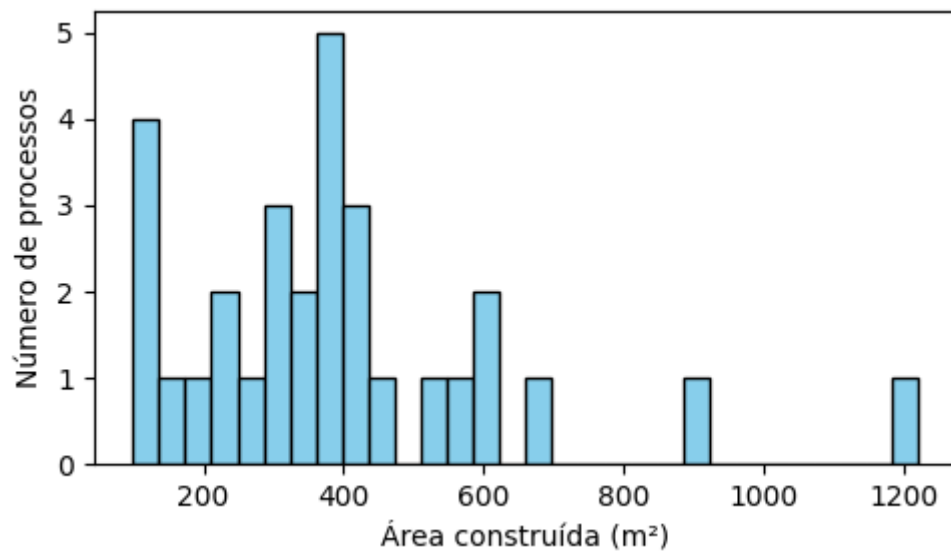
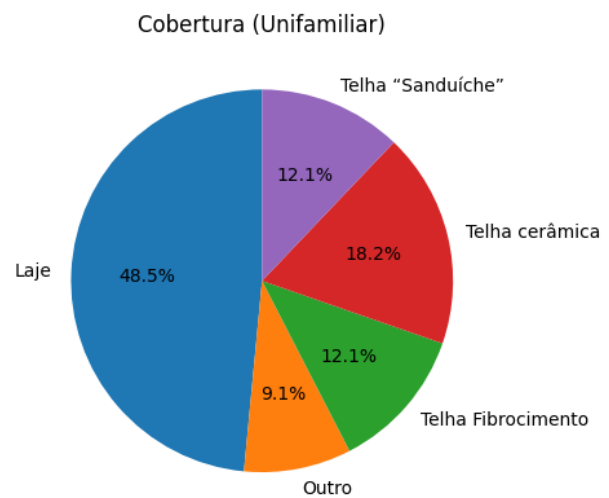
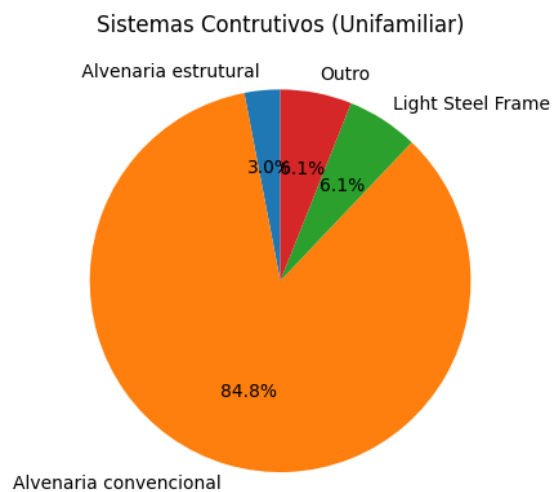


Figura 7: Distribuição da Área Construída de projetos de edificações unifamiliares



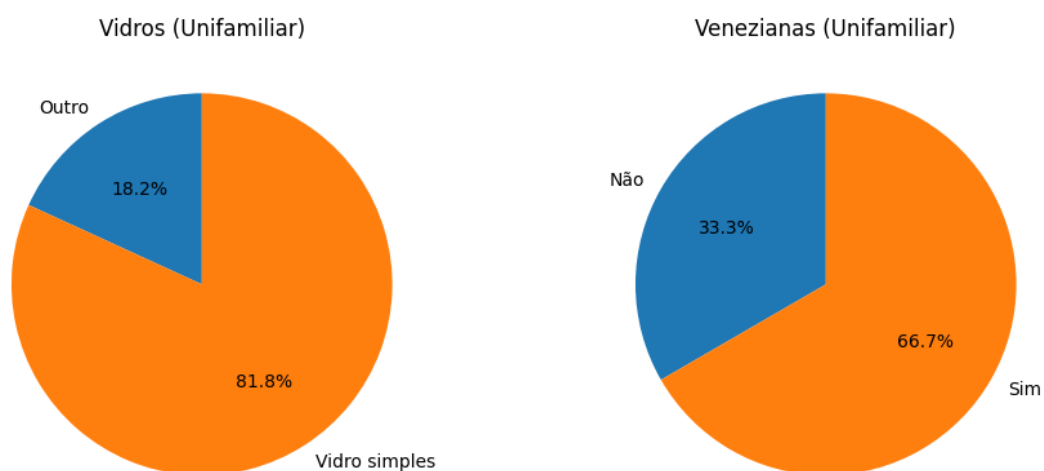


Figura 8: Caracterização das soluções construtivas empregadas nas edificações unifamiliares

Nos empreendimentos multifamiliares, observa-se maior variedade na caracterização das edificações, refletindo tanto projetos de médio porte quanto de maior escala. Os requisitos utilizados são apresentados na Figura 9.

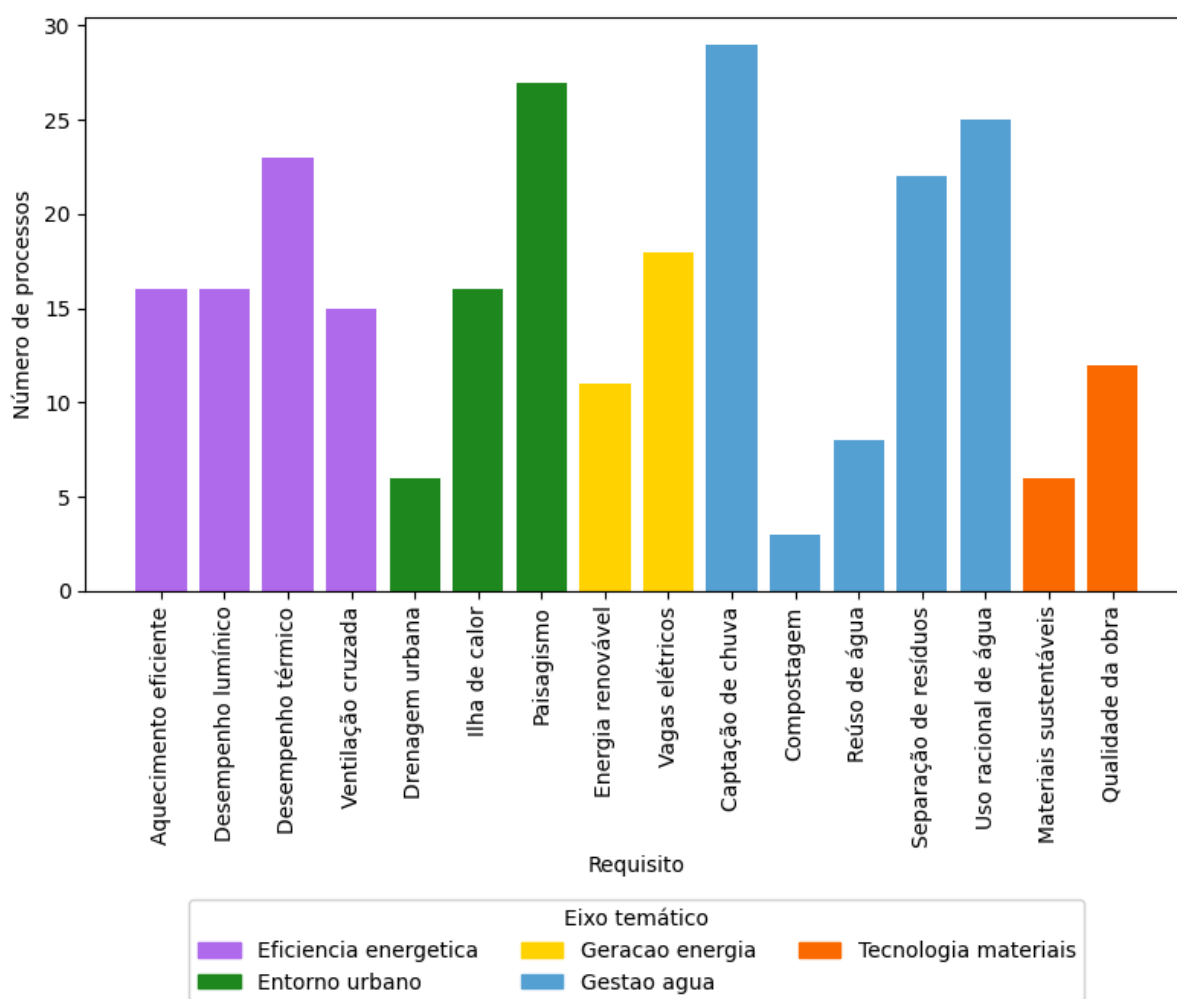


Figura 9: Uso de requisitos em projetos residenciais multifamiliares

A distribuição da área construída (Figura 10) e a caracterização das soluções construtivas empregadas nas edificações multifamiliares (Figura 11), o número de pavimentos (Figura 12) e a distribuição da população estimada (Figura 13) dos projetos residenciais multifamiliares que solicitaram o uso do incentivo são apresentadas a seguir.

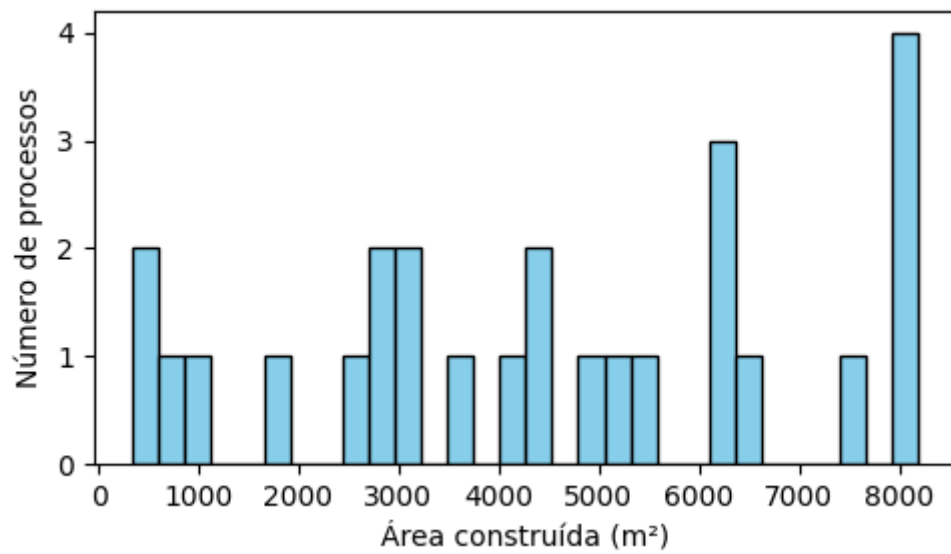
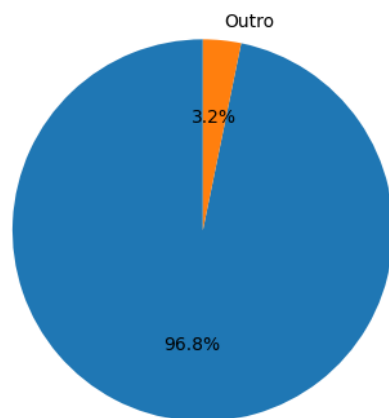


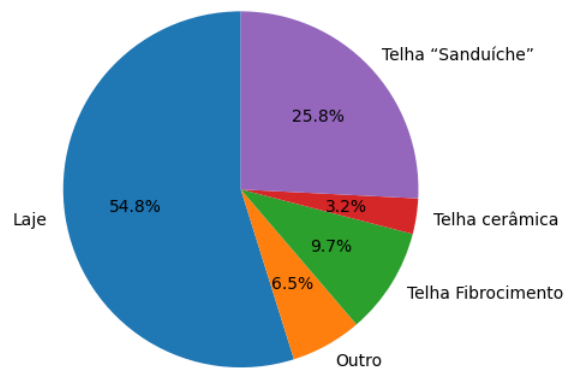
Figura 10: Distribuição da Área Construída de projetos de edificações multifamiliares

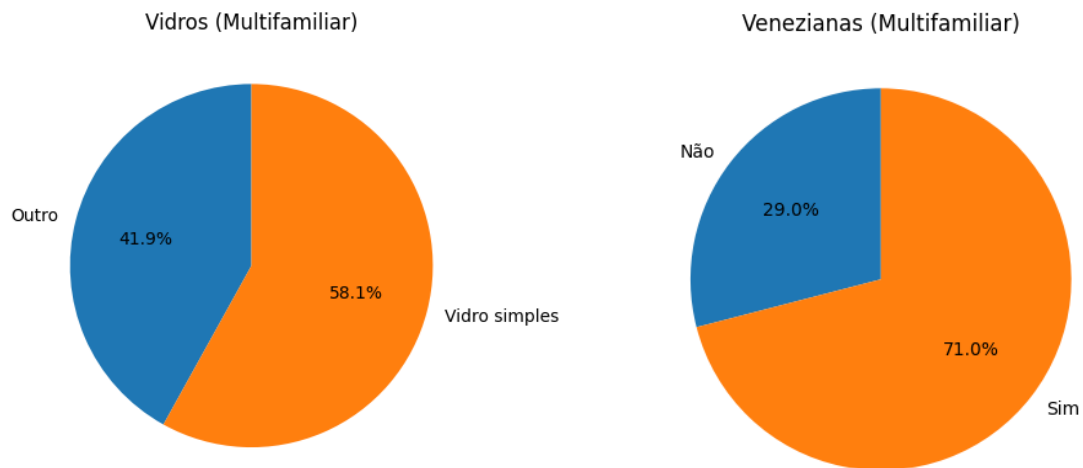
Sistemas Contrutivos (Multifamiliar)



Alvenaria convencional

Cobertura (Multifamiliar)





Figuras 11: Caracterização das soluções construtivas empregadas nas edificações multifamiliares

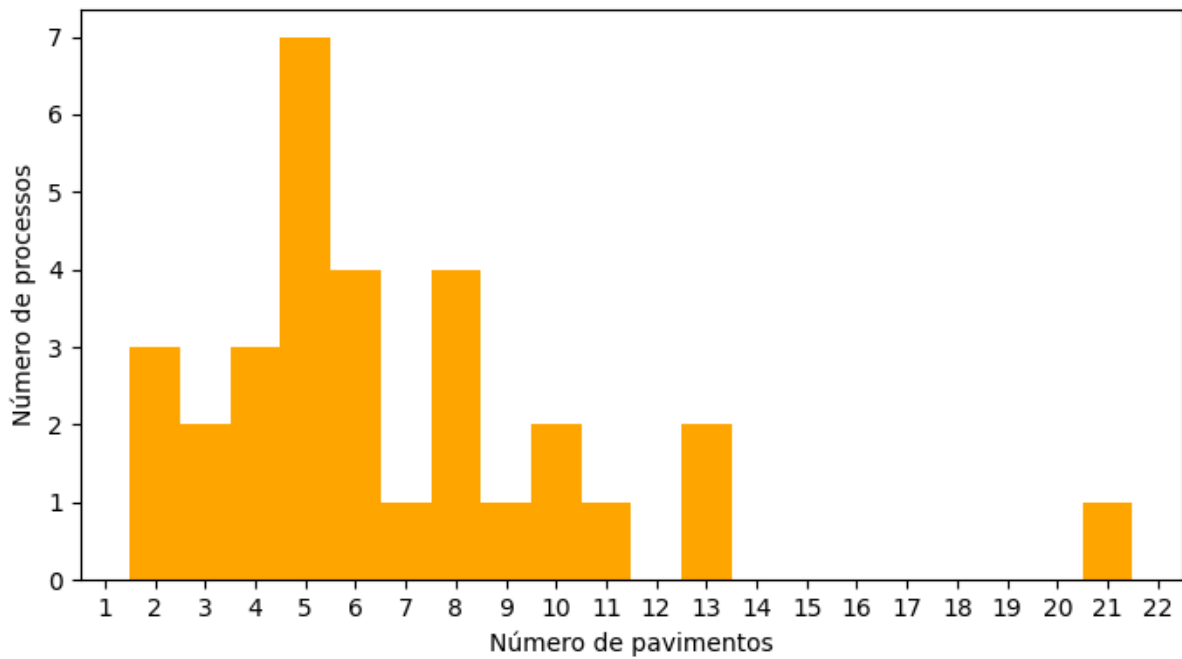


Figura 12: Número de pavimentos em projetos de edificações multifamiliares

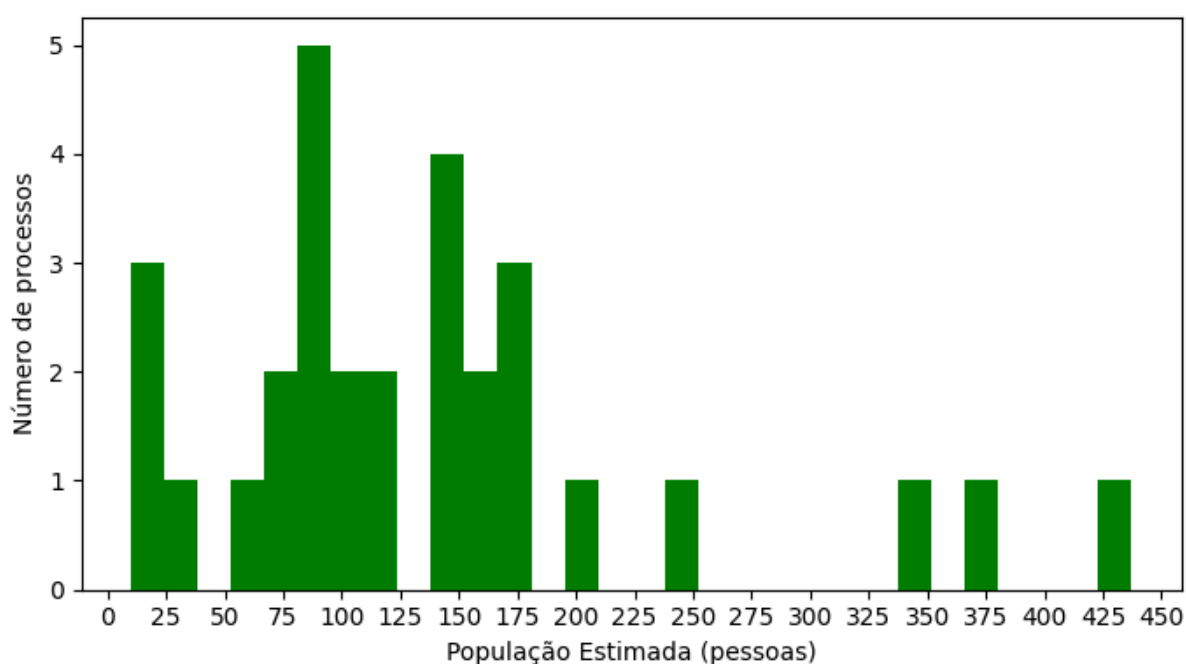


Figura 13: Distribuição da População Estimada em projetos de edificações multifamiliares

Considerações finais

A análise dos dados apresentados evidencia que o Incentivo à Sustentabilidade vem sendo gradualmente incorporado às práticas projetuais e construtivas da cidade, com adesão equilibrada entre edificações unifamiliares e multifamiliares. Os resultados apontam para a priorização de estratégias voltadas à eficiência energética e à gestão da água.

A realização periódica desta avaliação é fundamental para o aprimoramento do incentivo, permitindo identificar os aspectos mais utilizados e aqueles que ainda demandam maior estímulo. Manter o incentivo atualizado garante que a política pública acompanhe a evolução tecnológica, regulatória e ambiental, potencializando seus efeitos positivos sobre a cidade.

Espera-se continuar expandindo a abrangência do Incentivo à Sustentabilidade, consolidando-o como um instrumento estratégico para a qualificação urbana e ambiental de Florianópolis. O fortalecimento de seus critérios e a expansão de sua aplicação podem contribuir não apenas para a inovação nos projetos de arquitetura e engenharia, mas também para a construção de uma cidade mais resiliente, eficiente e alinhada aos compromissos de desenvolvimento sustentável.