Relatório da Audiência Pública

Data: 30/06/2025.

Local: Auditório da Secretaria Municipal de Educação em Areias de Baixo, situado na Av. Papenborg, n. 2659, bairro Areias de Baixo, Gov. Celso Ramos, em Governador Celso Ramos/SC e com transmissão remota.

Participantes: Vide lista de presença.

Objeto da audiência:

- Alterações nas Leis Compl.: n. 1.771/2023, que trata sobre o Plano Diretor; n. 1.772/2023, que trata sobre o Parcelamento do Solo Urbano; e n. 1.773/2023, que trata sobre a Ordenação do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;

- Projeto de Lei em substituição à Lei Compl. n. 1.594/2022, que dispõe sobre a regularização de construções irregulares; e

- Projeto de Lei em substituição à Lei Compl. 1.313/2019, que instituiu a outorga onerosa do direito de construir.

1. Abertura e Apresentação Inicial

Abertura e Participação: A audiência foi declarada aberta pela Dra. Graziela, procuradora do município e presidente da mesa diretiva. Foi enfatizado que se trata de uma construção coletiva, e a presença dos participantes é valorizada para contribuições por meio de sugestões, críticas e questionamentos. Informou-se que a audiência está sendo gravada e transmitida pelo canal oficial da prefeitura no YouTube.

Mesa Diretiva: A mesa diretiva da audiência pública foi composta por:

• Dra. Graziela, procuradora-geral do município (presidente).

• Dr. Gustavo, procurador do município.

• Dr. Mateus, secretário municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade.

• Dra. Rode Martins, do escritório de advocacia Rod Martins Sociedade Advogados.

• Sr. ~~Fábio~~ Fabiom, arquiteto e urbanista do município de Governador Celso Ramos

• Eng. Naim, técnico efetivo da prefeitura (engenheiro/topógrafo)

Justificativa para a Revisão Legislativa: A Dra. Rode explicou que a revisão foi motivada pela dificuldade de operacionalização do conjunto da legislação urbanística existente, devido a problemas de redação. Explico que, embora a essência da legislação aprovada seja considerada boa, a dificuldade de aplicação estava retardando o trabalho do Município, gerando muita demanda por pareceres jurídicos e reclamações da população. O trabalho de revisão teve como base a Lei Complementar Federal 95/1998, que orienta a redação de normas jurídicas, visando evitar impugnações e transtornos para agentes públicos e cidadãos.

Diretrizes e Princípios da Revisão: A metodologia adotada para a revisão da legislação focou em:

• **Clareza Normativa:** Expressar a maior quantidade de significado com a menor quantidade de símbolos, evitando redundância que possa atrapalhar a interpretação.

• **Simplificação de Procedimentos:** Tornar os procedimentos menos complexos para que o poder público possa dar respostas mais rápidas, seguindo o princípio do formalismo moderado para atingir o objetivo sem dificuldades desnecessárias.

• **Adequação a Outras Normas:** Evitar a cópia de normas federais ou estaduais (como o Plano de Manejo da APA ou o Código Florestal), pois isso gera conflito normativo em caso de alterações nas normas de hierarquia superior e não compete ao Ente Municipal dispor sobre o que já foi estabelecido por competência plena por outro ente federal. A legislação municipal deve apenas referir-se a essas normas, facilitando a aplicação e evitando conflitos de interpretação.

• **Manutenção do Potencial Construtivo:** A revisão buscou preservar a essência do que já havia sido garantido em normas urbanísticas anteriores.

• **Redação Objetiva:** Remover o excesso de palavras para tornar a redação jurídica mais direta e clara.

• **Uso Desejado no Município:** Ficou claro no ajuste legislativo que todos os usos são desejados no município, exceto o uso industrial, que possui potencial de degradação ambiental e para o qual já existem zoneamentos específicos.

• **Ampliar a Flexibilidade de Aplicação:** Foram inseridos explicitamente mecanismos para facilitar a aplicação da norma, evitando que situações engessadas necessitassem de interpretação jurídica da procuradoria para funcionar.

• **Evitar Sombreamento:** Em espaços específicos, foi pensado um escalonamento para evitar o impacto ambiental e urbanístico do sombreamento da praia.

Alterações Específicas Apresentadas:

1. **Divisas Físicas de Bairros:** O técnico Naim explicou que o município observou que algumas divisões de bairros não estavam bem definidas no antigo sistema (arcaico e em autocad/papel físico). As correções foram feitas para melhorar as divisões, preferencialmente seguindo linhas físicas como topos de morro (linhas de cumeeira), rios ou rodovias.

2. **Macrozonas, Zonas e Microzonas:** Houve uma redução das descrições detalhadas nas macrozonas, pois muitas vezes entravam em conflito com os mapas. A delimitação foi remetida aos mapas e o texto focou em identificar o objetivo de cada ambiente. A manutenção das macrozonas foi acompanhada de revisão da redação para ser mais concisa e definir claramente as funções de adensamento e conservação, indicando o vetor principal para cada macrozona (seja conservar ou adensar). Nas zonas, houve reformulação de parágrafos prolixos e realocação de regras específicas de verticalização e acessão, especialmente as que tratam de Áreas de Interesse Especial.

3. **Áreas de Interesse Especial (AIE):** A estrutura geral das AIE foi mantida. Artigos que repetiam legislação esparsa foram revogados, com foco no respeito às normas federais e transferência do detalhamento para futura regulamentação por decreto. O arquiteto Fábio detalhou as modificações nos mapas e o texto das AIE, especialmente em relação ao sombreamento na praia e potencial construtivo.

4. Sobre a **proposta do projeto de regularização de imóveis** e **ajustes em outras normas**.

• A antiga lei de regularização (n. 1594/2022) foi considerada inconstitucional por falta de participação popular, e uma nova lei está sendo proposta.

• O marco temporal para regularização foi mantido: edificações concluídas até 31 de dezembro de 2020.

• A apresentação dos projetos de regularização seguirá o modelo de "aprova rápido", mais simplificado e autodeclaratório.

• Requisitos para edificações não passíveis de regularização permanecem, como localização em APPs, áreas de risco, ou faixas de domínio (salvo pareceres do setor de engenharia civil).

• Será incluído um procedimento de fiscalização antes da emissão do alvará de regularização, mesmo com o processo declaratório.

• Multas compensatórias serão vinculadas ao CUB Santa Catarina e incidirão sobre itens como ultrapassagem do número máximo de pavimentos, coeficiente de aproveitamento, afastamentos mínimos, número de vagas de garagem, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação.

• Descontos para pagamentos à vista e parcelamento em até 36 vezes serão mantidos.

5. **Alterações e Parâmetros Urbanísticos**

• Parâmetros urbanísticos foram esclarecidos e transferidos para tabelas nos anexos para facilitar a compreensão e evitar conflitos entre texto e norma, o que antes violava a segurança jurídica.

• Incentivo ao uso misto: Empreendimentos com uso não residencial (comércio, serviços, logística, indústria) no pavimento térreo ganham um pavimento a mais (fachada ativa), sendo uma diretriz da legislação.

• Flexibilização de pilotis, pavimentos e áreas permeáveis foi aprimorada.

• Obrigatoriedade de vaga interna para residências foi mantida, com exceções para vias que não permitem acesso veicular.

• As vias existentes e projetadas não são mais consideradas áreas de interesse especial; seu objetivo é a mobilidade urbana. Vias projetadas serão implantadas após licenciamento ambiental para avaliar alternativas locacionais.

6. **Lei da Outorga Onerosa**:

◦ Busca-se transparência e controle social.

◦ Foi removida do Plano Diretor para evitar repetição, pois há legislação própria.

◦ A outorga onerosa para alteração do uso do solo foi removida, pois o município incentiva o uso misto, e mudar o uso para algo mais ativo não é considerado negativo.

◦ A outorga incide sempre que se ultrapassa o padrão básico mínimo de potencial construtivo, para todas as zonas, e não para um lugar específico. Isso significa que todos pagam outorga ao exceder o básico.

◦ A nova modelagem da outorga onerosa prevê finalidades específicas de investimento (referenciadas no Estatuto da Cidade) e pode ser paga em espécie ou *in natura* (com a obra pública sendo entregue diretamente).

• O artigo sobre Estação de Tratamento de Esgoto foi realocado para o dispositivo correto.

7. **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**:

◦ Empreendimentos multi-residenciais, comerciais ou mistos superiores a 1000 m² no interior da APA (Área de Proteção Ambiental) passam a ter exigência de EIV.

◦ Condomínios urbanísticos e residenciais ou unifamiliares também precisarão de EIV.

◦ O EIV é um estudo urbanístico para avaliar os incômodos nas vizinhanças.

8. O **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano** será regulamentado por lei específica, não mais estando no Plano Diretor.

9. Contribuições e Questionamentos da Comunidade

• **Fernando Amorin (Condomínio Recanto das Marés)**:

◦ Sugere que a área do condomínio, atualmente com a zona Área de Interesse Turístico (AIT2), tenha o seu zoneamento alterado para Área de Interesse Ambiental 2 ou 3 (AIA-2 ou AIA-3), pois a AIT2 permite construções maiores que não são necessárias para as casas residenciais existentes.

◦ Preocupação com a identificação e tratamento dos promontórios no município, sugerindo soluções arquitetônicas miméticas/biofílicas para evitar perda da beleza cênica quando vistas do mar.

• **Magali**:

◦ Questiona a diferença entre a tabela e o texto sobre o número de pavimentos na Zona 3 (4 na tabela vs. 6 na terceira e quarta quadra). O representante da prefeitura esclarece que a intenção não foi aumentar, mas restaurar o potencial construtivo do plano de 1996, que em alguns casos havia sido perdido. E que os três pavimentos de garagem não contam como pavimentos para gabarito.

◦ Questiona a necessidade de contratar outra empresa para "arrumar" o Plano Diretor.

◦ Crítica à rapidez do processo e a falta de tempo para os munícipes analisarem as mudanças (documento disponibilizado poucos dias antes da audiência).

A prefeitura reitera que são ajustes pontuais e que a consulta pública está aberta, além de ter havido um processo de debate de quase dois anos que resultou na aprovação do plano diretor.

• **Helen**:

◦ Questiona a diferença entre "área de marinha" e "área da União/terreno de marinha" e o impacto de aplicar os parâmetros da zona nessas áreas (anteriormente não se aplicavam). Dra Rode explica que a área de marinha não significa um regramento diferenciado por si só, mas sim os atributos ambientais e urbanísticos do território. A área da União e o conceito de OGU (Orla Marítima Urbana) não coincidem necessariamente.

◦ Questiona os mecanismos de transparência na lei da outorga onerosa. A resposta detalha as finalidades específicas de investimento e a possibilidade de pagamento *in natura*.

◦ Preocupação com a Zona 9 (montanhas) permitindo parcelamento e edificações. A resposta do Município esclarece que a Zona 9 não permite construção ou parcelamento, sendo uma zona de preservação.

◦ Questiona se o EIV é meramente burocrático ou se realmente mitigará impactos (ex: sombreamento de prédios com três andares de garagem, impacto na infraestrutura de água e esgoto). A resposta afirma que o EIV é um estudo para avaliar incômodos.

◦ Preocupação com o número "real" de pavimentos (considerando ático, técnico, garagem, serviços) que pode chegar a 10, 11, 12 andares. O Município reconheceu a necessidade de maior clareza e sugere adicionar uma coluna na tabela para o número máximo físico de pavimentos, incluindo garagem e pilotis.

• **Vinícius**:

◦ Sugere que a lei inclua o fechamento de sacadas com vidro nos prédios.

• **População em geral**:

◦ Questiona se é possível propor alterações (ex: aumentar os afastamentos). A resposta confirma que sugestões podem ser enviadas por e-mail até o dia 6 de julho de 2025 às 23:59.

◦ Questionamentos sobre a demora na apresentação das alterações à população, sendo que a equipe técnica já discutia há mais de um ano. A prefeitura explica que as alterações são técnicas para corrigir incongruências e que o processo é democrático e busca atender à maioria da população.

• **Vereador Willian**:

Comenta que não esperou a audiência para fazer proposições à secretaria, mostrando que o diálogo é contínuo.

10. Considerações Finais

• A audiência pública é um processo democrático e essencial, e todas as contribuições são escutadas e consideradas.

• A consulta pública permanece aberta até 06/07/2025 às 23:59 para envio de sugestões por e-mail.

• A Dra. Rode está à disposição para explicar as alterações.

• As propostas da prefeitura são baseadas em questões 100% técnicas apontadas pela equipe.

• A versão final que irá para a Câmara de Vereadores incluirá as sugestões recebidas até a data limite.

• As alterações no plano diretor não são substanciais, mas visam corrigir conflitos de texto e tabela para facilitar a aplicação.

• A prefeitura agradece a participação de todos.

A audiência pública finalizou às 21h06min.

Florianópolis, 13 de agosto de 2025.

Rode Anélia Martins
OAB/SC 12.735

Adenir Guilherme Otto
OAB/SC 65.905

rodemartins.adv.br
Florianópolis - SC
Trav. Elisabete de Melo Pereira, 68
48 | 3025 6681