



LEI Nº 3338/89

DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO E ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber a todos os habitantes do Município de Florianópolis, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º - A presente Lei atualiza a Legislação Urbana do Município de Florianópolis, nos aspectos da transferência do direito de construir, das restrições geotécnicas, do esgoto sanitário, do solo criado e alteração das Leis [3211/89](#) e [2090/84](#).

SEÇÃO I DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONTRUIR

Art. 2º - Os proprietários dos imóveis poderão exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública o direito de construir, nos seguintes casos:

- I – abertura ou alargamento viário;
- II – instalação de equipamento urbanos e comunitários;
- III – preservação do patrimônio histórico, artístico e natural.

§ 1º - Nas hipóteses dos incisos I e II, as áreas vinculadas serão transferidas ao Município, em troca do direito de acrescer à área edificável de qualquer outra gleba ou lote área correspondente ao índice de aproveitamento incidente na área vinculada, considerados os demais limites de ocupação.

§ 2º - Na hipótese do inciso III, o imóvel, embora continuado no seu titular, será preservado em troca do direito de acrescer à área edificável de qualquer outra gleba ou lote área correspondente ao índice de aproveitamento do imóvel, subtraído da área construída existente.

§ 3º - A transferência do direito de construir poderá, a critério do Órgão Municipal de planejamento, ser feita para a mesma gleba ou lote.

§ 4º - O imóvel que vier a receber a transferência de índice poderá acrescer sua área construída em até 50% (cinquenta por cento) do seu índice de aproveitamento, desde que o acréscimo da taxa de ocupação não exerce a 1/3 (um terço) da taxa original, respeitado os demais limites de ocupação, inclusive o número Máximo de pavimentos.

§ 5º - Em nenhum imóvel a soma do índice existente mais o índice transferido poderá ultrapassar a 6,0 (seis).

§ 6º - Exclusivamente na hipótese do inciso III, o imóvel que vier a receber a transferência de índice poderá acrescer sua área construída em até 50% (cinquenta por cento) do seu índice de aproveitamento, desde que o acréscimo da taxa de ocupação não exceda a 1/2 (hum meio) da taxa original, respeitados os demais limites de ocupação, inclusive o número máximo de pavimentos. (NR***)

Art. 3º - A Prefeitura Municipal fornecerá certidão na qual constará o momento das áreas construíveis que poderá ser transferido a outra imóvel, por inteiro ou fracionadamente.



Parágrafo Único – A certidão de que trata este artigo, bem como a estrutura de transferência dos direitos de construir a outra, serão averbados dos nas respectivas matrículas do registro de imóveis.

SEÇÃO II DAS RESTRIÇÕES GEOTÉCNICAS

Art. 4º - A ocupação do solo nas diferentes zonas deverá obedecer também a restrições geotécnicas definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento em estudos específicos.

§ 1º - Toda a área do Morro da Cruz fica considerada também como área de restrição geotécnica, sendo que outras poderão ser criadas de atos do Poder Executivo.

§ 2º - Em áreas a serem urbanizadas poderá o Órgão Municipal de Planejamento exigir laudos geológicos.

Art. 5º - Os proprietários de imóveis situados no Município de Florianópolis onde, por qualquer fator, seja constatada pelo Poder Público a necessidade de execução de obras de fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras ou pedras existentes, deverão executar obras e medidas de precaução contra a erosão ou desmoronamento e carreamento de terras, pedras e demais detritos para valas, sarjetas, rios, canais, lagoas, mar ou qualquer logradouro público ou imóvel de terceiros.

Art. 6º - Quando houver necessidade de realização de qualquer das obras citadas no artigo anterior, ou houver omissão pelo proprietário, o Poder Público poderá realizá-la às suas custas, cobrando do mesmo os custos que houver suportado, acrescido de correção monetária e multa de 20%.

Parágrafo Único – Os custos e a multa referidos no caput do artigo, serão dispensados dos municípios que comprovadamente apresentarem renda familiar inferior a cinco salários mínimos.

Art. 7º - O licenciamento de novas edificações ou de acréscimos em edificações existentes, situadas em terrenos acidentados, nas encostas ou em terrenos planos com necessidade de cortes superiores a três metros, será exigido pela Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos, além de previsto em outras Leis, o seguinte:

I – sustentação de cortes ou aterros existentes ou a serem executados;

II – proteção de barracas e escarpas;

III – estabilização de taludes.

§ 1º - Não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem o perfil e as condições naturais das encostas e/ou prejudiquem aspecto paisagístico do local.

§ 2º - A altura dos cortes ou aterros será definida pelo Órgão Municipal competente.

SEÇÃO III DO ESGOTO SANITÁRIO

Art. 8º - Em qualquer área do Município a ocupação dos lotes, independentemente dos limites de ocupação fixados por Lei, fica condicionada à existência de sistema de esgotamento



sanitário completo – coleta e tratamento – ou, na inexistência deste, de um sistema alternativo de tratamento individualizado, aprovado pelos órgãos competentes, com exceção das espécies de uso a que se refere o Artigo 1º, da Lei [3037](#), de 19.10.88, que deverão atender o prescrito na referida Lei.

SEÇÃO IV DO SOLO CRIADO

Art. 9º - Considera-se adequada a infraestrutura urbana e comunitária existente à data desta Lei, ou prevista pela Lei de parcelamento do solo, somente até o índice de aproveitamento igual ou inferior a 1,0 (um).

§ 1º - As edificações, utilizando Índice de Aproveitamento superior a 1,0 (um), serão autorizadas mediante remuneração ao Município, incidente sobre a área excedente construída, calculada sobre o CUB médio – índice divulgado mensalmente pelo SINDUSCON – Sindicato da Construção Civil de Florianópolis ou índice sucedâneo nas seguintes proporcionalidades:

| ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I.A) | TAXA DE REMUNERAÇÃO (%) |
|--------------------------------|-------------------------|
| Acima de 1,0 até 2,00 | 1 |
| Acima de 2,0 até 3,00 | 2 |
| Acima de 3,0 até 4,00 | 3 |
| Acima de 4,00 | 4 |

§ 2º - O Município recusará a edificação com índice de aproveitamento superior a 1,0 (um), ou obrigará a transferência do índice excedente, em área onde a infraestrutura urbana e comunitária estiver sobrecarregada, a critério da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos, ouvidos os Órgãos Estaduais competentes.

§ 3º - Os recursos da aplicação deste artigo passarão para o Fundo Municipal de Integração Social, com prioridades estabelecidas no Orçamento Municipal aprovadas pela Câmara Municipal e administrado pelo Fundo, mediante aprovação dos planos de aplicação pelo Conselho do Fundo municipal de Integração Social. (NR**)

§ 4º - Para fim de aplicação do § 1º deste Artigo não serão computadas as áreas dedutíveis do Índice de Aproveitamento discriminadas no Artigo 19 da Lei [1851/82](#), no Artigo 44 da Lei [2193/85](#) e na legislação complementar que trata do assunto.

§ 5º - Serão dispensados do pagamento da remuneração prevista neste artigo as edificações de conjuntos habitacionais populares e as obras de restauro de edificação tombadas.

SEÇÃO V DOS AFASTAMENTOS

Art. 10 – No Distrito Sede as edificações com mais de dois pavimentos e fachadas com até 40,00m (quarenta metros) de comprimento deverão manter afastamentos laterais e de fundos em medida não inferior a 1/6 (um sexto) da altura máxima da edificação, respeitado sempre um afastamento mínimo de 3,00 (três metros) das divisas.

§ 1º - Quando os imóveis situarem-se no polígono central definido na Lei [2424/86](#) os afastamentos laterais e de fundos serão 1/10 (um décimo) e no triângulo central delimitado no mapa 01, anexo, serão até 1/8 (um oitavo) da altura máxima da



edificação, respeitando sempre um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas.

- § 2º - Os afastamentos laterais e de fundos das edificações com fachadas entre 40,00 (quarenta metros) e 60,00m (sessenta metros) sofrerão um acréscimo de 1% (um por cento) desse afastamento, para cada metro ou fração que exceder a vinte.
- § 3º – As edificações com fachadas de comprimento igual ou superior a 60,00 (sessenta metros) deverão manter afastamento lateral e de fundos em medida não inferior a ½ (um meio) da altura máxima de edificação, respeitado sempre um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas.

Art. 11 – Quando admitida a implantação de mais de uma edificação isolada num mesmo terreno as construções deverão conservar entre si um afastamento equivalente a:

- I – 3,00 (três metros) para edificações com até dois pavimentos, executado-se as edificações geminadas;
- II – O dobro das medidas exigidas pelo Art. 10, conforme o caso, respeitando sempre um mínimo de 6,00m (seis metros).

Parágrafo Único – O afastamento entre a edificação principal e as edículas, alpendres ou telheiros será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou de 3,00 (três metros) quando caracterizar residência isolada.

SEÇÃO VI ALTERAÇÕES DAS LEIS [3211/89](#) E [2090/84](#)

Art. 12 – Os Artigos 14 e 15 da Lei nº 3211/89, passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14 – Independentemente das vagas mínimas necessárias de que trata a Lei [1246/74](#), as vagas de garagem poderão ocupar até dois pavimentos acima do nível do logradouro, não computados no número máximo de pavimentos, obedecidas as seguintes normas:

- I – As edificações situadas no Polígono Central, definido na Lei [2424/86](#), poderão ocupar até 100% (cem por cento) da área do terreno, respeitados os alargamentos viários previsto em Lei.
- II – As Edificações situadas no Triângulo Central conforme mapa 01, anexo, e nos terrenos lindeiros às Ruas Heitor Luz, Demétrio Ribeiro, Frei Caneca e Rui Barbosa os pavimentos garagens poderão ocupar até 80% da área do terreno, respeitados o afastamento frontal e os alargamentos viários previsto em Lei.
- III – Nas demais Zona Urbana do Distrito Sede os pavimentos garagens poderão ocupar somente a área da Projeção Horizontal da Edificação.

§ 1º - Os pavimento-garagem referido neste artigo serão computados na altura da edificação para o cálculo dos afastamentos obrigatórios frontais, de acordo com as Leis [1246/74](#) e [1715/80](#).

§ 2º - As áreas necessárias ao alargamento viário, serão transferidas ao Município em troca do direito de crescer à área originalmente edificável do imóvel, área correspondente ao índice de aproveitamento incidente na área do alargamento desde que:



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
PALÁCIO DIAS VELHO

- a) a taxa de ocupação não excede a 1/3 (hum terço da taxa original);
- b) o índice de aproveitamento não excede a 50% (cinquenta por cento) do índice original, não podendo em nenhum caso ser superior a 06 (seis);
- c) sejam respeitados os demais limites da ocupação inclusive o numero máximo de pavimentos.”

“Art. 15 – O numero de vagas por estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação, obedecerão aos anexos da Lei [3211/89](#).

- § 1º - Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o numero de vagas exigidas será igual a soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.
 - § 2º - Os imóveis em vias exclusivas de pedestres serão dispensados da exigência de implantação de vagas de estacionamento, desde que os usos requeridos sejam compatíveis com a definição programada para as referidas vias.
 - § 3º - As rampas de acesso ou escadarias deverão ser construídas no interior dos terrenos, iniciando-se a 2,00 (dois metros) do alinhamento previsto para o muro, conforme desenho 01 da Lei 3211/89, excetuando-se as edificações situadas no polígono central, definidas na Lei 2424/86.
 - § 4º - As atividades consideradas Pólos Geradores de Tráfego serão regidas por normas especificadas quando a localização, acessos, estacionamento, operacionalidade e aprovação de projetos, subdividindo-se em Micro-Pólos (PGT-1) e Macro-Pólos (PGT-2), conforme classificação do anexo IV da Lei 3211/89.
 - § 5º - Não serão exigidas vagas de estacionamento para estabelecimentos de comércio/serviços com área construída inferior a 30.00 m² (trinta metros quadrados).
- a) Os Micro-Pólos obedecerão as regras do Anexo III quando ao numero de vagas para estacionamento, carga/descarga, área para embarque/desembarque e para táxis.
 - b) Os Macro-Pólos obedecerão regras especiais de implantação fixadas pelo Órgão Municipal de Planejamento, incluindo, no mínimo, exigência iguais às dos Micro-Pólos acrescidas daquelas referentes aos dispositivos de acesso de pedestres e veículos, e respectivas áreas de acumulação.
 - c) No estado preliminar dos projetos de Pólos Geradores de Trafego o Órgão Municipal de Planejamento determinará as obras de melhoria urbana de responsabilidade do empreendedor, as quais condicionarão a aprovação final do mesmo.
 - d) Em casos excepcionais, o Órgão Municipal de Planejamento poderá exigir do PGT's já existente à data desta Lei, medidas operacionais, equipamentos ou obras que minimizem seu impacto no tráfego.”

Art. 13 – O Artigo 2º da Lei nº [2090/84](#), passa a ter a seguinte redação: nas áreas de incentivo a hotelaria (AIH) somente receberão incentivos as edificações destinadas aos meios de hospedagem classificados segundo a resolução CNTUR de nº 09/83, ou aquela que a venha



substituir, como “HOTEL”, “HOTEL RESIDÊNCIA” e “HOTEL DE LAZER”, nas categorias nos Artigos 3º e 4º desta Lei.

§ 1º - As edificações beneficiadas por esta Lei, caracterizadas como Hotel Residência, de verão conter equipamentos de lazer, centro de convenções com mínimo de 500 (quinhentos) lugares, entre outros.

§ 2º - Nas edificações caracterizadas como “HOTEL RESIDENCIA”, todo o território do Município de Florianópolis, contatado desvio de finalidade, sujeitar-se-ão ao recolhimento aos cofres municipais do valor correspondente a 200% (duzentos por cento), a título de multa, do custo da área total do empreendimento, determinado pelo C.U.B. Custo Básico da Construção Civil – vigente na data do recolhimento.

Art. 14 – O Art. 5º da Lei nº 2090/84 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 5º – Para os fins desta Lei as edificações definidas como meio de hospedagem terão afastamentos frontais de 04 (quatro metros) laterais e fundos no mínimo de 03 (três) metros para os 04 (quatro) primeiros pavimentos inclusive garagem, e para os demais pavimentos de 1/8 da altura Máximo da edificação sem prejuízo das disposições desta Lei e de outras legislações do município que lhes sejam aplicáveis.

Parágrafo Único – Os pavimentos garagens, desde que situados no subsolo da edificação, poderão ocupar até 100% (cem por cento) da área onde se assenta a mesma, respeitados os alargamentos viários.”

Art. 15 – O Artigo 3º inciso IV da Lei nº 2090/84 passa a ter a seguinte redação:

“IV – taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) para os 04 (quatro por cento) para os 04 (quatro) primeiros pavimentos, desde que não se destinem a unidades habitacionais,”

Art. 16 – Os Artigos 2º, 8º e 9º desta Lei aplicam-se a todo território municipal.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 17 – Os projetos aprovados e aqueles em tramitação devidamente protocolados até 28/02/90, sob o regime de legislação anterior, perderão sua validade se não forem iniciadas as obras até a data limite de 15 de abril de 1992. (*NR)

§ 1º - Considera-se obra iniciada aquela cuja fundação esteja concluída até o nível da viga do baldrame. (*NR)

§ 2º - O início da construção para efeito da validade de projetos de conjuntos de edificações num mesmo terreno, será considerado separadamente. (*NR)

Art. 18 – Nas zonas onde não houver índice de aproveitamento definido em Lei, este será deduzido através da multiplicação do número de pavimentos pelas respectivas taxas de ocupação permitidas.

Art. 19 – (VETADO).



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
PALÁCIO DIAS VELHO

Art. 20 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

DOE – 31.12.89

Paço Municipal, em Florianópolis, aos 28 de dezembro de 1989.

ESPERIDIÃO AMIM HELOU FILHO
PREFEITO MUNICIPAL

- * Nova Redação do art. 17, alterado pela [Lei nº 3382/90](#) de 25/05/90 – DOE de 8/6/90, com posterior alteração da [Lei nº 3586/91](#) de 16/07/91 – DOE de 26/07/91 e posterior alteração da [Lei nº 3698/92](#) de 07/01/92 – DOE de 14/01/92.
- ** Nova Redação do §3º do art. 9º, alterado pela [Lei nº 4080/93](#) de 6/7/93 – DOE de 14/7/93.
- *** Nova Redação: [Lei nº 4276/93](#) de 22/12/93 – DOE de 29/12/93, inclui §6º no art. 2º.