

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

CHRISTIAN FELIPE BORNEMANN CORRÊA BEIRÃO

**A BUROCRACIA PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES VERTICAIS: DOCUMENTAÇÃO
EXIGIDA PARA O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS/SC**

FLORIANÓPOLIS, 2023.

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

CHRISTIAN FELIPE BORNEMANN CORRÊA BEIRÃO

**A BUROCRACIA PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES VERTICAIS: DOCUMENTAÇÃO
EXIGIDA PARA O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS/SC**

Trabalho de Conclusão de Curso
submetido ao Instituto Federal de
Educação, Ciência e Tecnologia de Santa
Catarina como parte dos requisitos para
obtenção do título de Engenheiro Civil.

Orientador:

Prof. Dr. João Alberto da Costa Ganzo
Fernandez

FLORIANÓPOLIS, 2023.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

BEIRÃO, CHRISTIAN FELIPE BORNEMANN CORRÊA
A BUROCRACIA PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS
MULTIFAMILIARES VERTICAIS: DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA O
MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS/SC / CHRISTIAN FELIPE
BORNEMANN CORRÊA BEIRÃO; orientação de JOÃO ALBERTO
DA COSTA GANZO FERNADEZ. - Florianópolis, SC, 2023.

65 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal
de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado
em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico
de Construção Civil.

Inclui Referências.

1. APROVAÇÃO DE PROJETOS. 2. PROCESSOS BUROCRÁTICOS.
3. PRAZOS DE ANÁLISE DOCUMENTAL PARA O MUNICÍPIO DE
FLORIANÓPOLIS. I. DA COSTA GANZO FERNADEZ, JOÃO ALBERTO.
II. Instituto Federal de Santa Catarina. III.
A BUROCRACIA PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS
MULTIFAMILIARES VERTICAIS: DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA O

**A BUROCRACIA PARA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES VERTICAIS: DOCUMENTAÇÃO
EXIGIDA PARA O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS/SC**

CHRISTIAN FELIPE BORNEMANN CORRÊA BEIRÃO

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenharia Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, Julho de 2023.

Banca Examinadora:

Prof. Arq. João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr.
IFSC

Prof. Arq. Milena de Mesquita Brandão, Msc.
IFSC

Prof. Arq. Edson Luiz Boldo, Esp.
IFSC

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus, por ter me dado saúde, força e determinação durante todo o período da faculdade.

Aos meus pais, por serem meus maiores exemplos de vida, sempre me apoiando e incentivando em quaisquer situações em minha vida, em especial, à minha mãe Lucrécia que cuidou de mim a vida inteira.

A minha filha Sophie, a qual me deu razão, força e determinação para seguir em frente e nunca desistir do meu objetivo.

A todos meus amigos que contribuíram de alguma maneira para eu conseguir alcançar a realização deste sonho, seja na vida pessoal ou acadêmica, foram muito importantes.

Ao meu professor orientador, que sempre demonstrou estar disposto a colaborar e incentivar o meu trabalho, mesmo com todas as adversidades que passei nos últimos meses.

Por último, mas não menos importante, agradecer a mim mesmo! Por nunca ter desistido, sempre persistente nesta caminhada longa de 7 anos e meio que se encerra. Foram muitas noites sem dormir, muitos eventos deixados de lado para conseguir encerrar a graduação.

Encerrando com uma frase a qual levei comigo durante a graduação toda, se trata de um trecho de uma música, a qual para mim, fez total razão e me ajudou a concluir meu objetivo. “ *Persistir é acreditar em si, poder olhar para trás e dizer “EU CONSEGUI !”* “ - Start .

RESUMO

O processo de legalização de uma construção necessita tempo e conhecimento do seu passo a passo. O objetivo deste trabalho é desvendar a burocracia envolvida, no município de Florianópolis - Santa Catarina, citando quais documentos serão necessários e quais os respectivos órgãos de obtenção. Para facilitar a compreensão da ordem de obtenção destes documentos, foi realizado um fluxograma funcional para determinar qual a melhor etapa para a protocolização dos pedidos. Também foram apurados os prazos de análise e aprovação de projetos para condomínios multifamiliares verticais, por intermédio de um estudo de caso de um empreendimento já entregue.

Palavras-chave: Aprovação de Projetos. Processos Burocráticos. Prazos de análise documental para o município de Florianópolis.

ABSTRACT

The process of legalizing a construction requires time and step-by-step knowledge. The objective of this work is to unravel the bureaucracy involved, in the municipality of Florianópolis - Santa Catarina, citing which documents will be necessary and which are the respective bodies for obtaining them. To facilitate the understanding of the order in which these documents are obtained, a functional flowchart was created to determine the best step for filing requests. The deadlines for analyzing and approving projects for vertical multi-family condominiums were also determined, through a case study of a project that had already been delivered.

Keywords: Project Approval. Bureaucratic Processes. Deadlines for document analysis for the municipality of Florianópolis.

LISTA DE ANEXOS

- ANEXO A** - Protocolo de Entrada Projeto Arquitetônico
- ANEXO B** - Carimbo Projeto Arquitetônico Aprovado
- ANEXO C** - Protocolo de Reaprovação Projeto Arquitetônico
- ANEXO D** - Carimbo Projeto Arquitetônico Aprovado
- ANEXO E** - Protocolo de Habite-se Sanitário
- ANEXO F** - Habite-se Sanitário
- ANEXO G** - Protocolo Habite-se PPCI
- ANEXO H** - Habite-se PPCI
- ANEXO I** - Protocolo Habite-se PMF
- ANEXO J** - Habite-se PMF
- ANEXO K** - Requerimento DANC
- ANEXO L** - DANC
- ANEXO M** - Protocolo Viabilidade Técnica Esgoto
- ANEXO N** - Viabilidade Técnica Esgoto

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IPUF	INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS
SMDU	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PMF	PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
RI	REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
CBMSC	CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA
CASAN	COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUAS E SANEAMENTO
CELESC	CENTRAIS ELÉTRICAS DE SANTA CATARINA
FLORAM	FUNDAÇÃO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE FLORIANÓPOLIS
COMCAP	COMPANHIA DE MELHORAMENTO DA CAPITAL
APP	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
LAP	LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA
LAI	LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO
LAO	LICENÇA AMBIENTAL DE OPERAÇÃO
PGRCC CIVIL	PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL
ABNT	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS
NR	NORMAS REGULAMENTADORAS
NBR	NORMA BRASILEIRA REGULAMENTADORA
IPTU	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
TCRS	TAXA DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS
CPF	CADASTRO DE PESSOA FÍSICA
CNPJ	CADASTRO NACIONAL DE PESSOA JURÍDICA
CREA	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
CAU	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
1.1 Justificativa	8
1.2 Definição do Problema	9
1.3 Objetivo Geral	9
1.4 Objetivos Específicos	9
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	10
2.1 Processos Burocráticos	10
2.2 Planejamento e Cronograma	11
2.3 Normas Urbanísticas	12
2.4 Histórico da Legislação Urbana no Município de Florianópolis	13
2.4.1 Plano Diretor de Florianópolis	14
2.4.1.1 Plano Diretor de 1954	16
2.4.1.2 Plano Diretor de 1976	17
2.4.1.3 Plano Diretor de Balneários de 1985	18
2.4.1.4 Plano Diretor de 1997	20
2.4.1.5 Plano Diretor Participativo	21
2.4.2 Código de Obras	22
2.5 Órgãos Atuantes para Aprovação de Projeto	23
2.5.1 Registro de Imóveis	23
2.5.2 Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano	24
2.5.3 Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis	24
2.5.4 CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina	25
2.5.5 CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento	25
2.5.6 CBMSC - Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina	25
2.5.7 FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis	26
2.5.8 Vigilância Sanitária	26
2.6 Documentos Solicitados	27
2.6.1 Matrícula	27
2.6.2 Consulta de Viabilidade do Lote	28
2.6.3 Viabilidade Construtiva para Órgãos “Secundários”	28
2.6.4 Licença Ambiental Prévia (LAP)	29
2.6.5 Projeto Arquitetônico	29
2.6.6 Projeto Preventivo Contra Incêndio	30
2.6.7 Projeto Hidrossanitário	31
2.6.8 Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)	32
2.6.9 Licença Ambiental de Instalação (LAI)	32
2.6.10 Declaração de Atividade Não Constante (DANC)	32
2.6.11 Alvará de Construção	33
2.6.12 Registro de Incorporação Imobiliária	33

2.6.13 Ligações Provisórias de Energia e Água	34
2.6.14 Licença Ambiental de Operação (LAO)	34
2.6.15 Ligações Definitivas de Energia e Água	34
2.6.16 Habite-se Sanitário	34
2.6.17 Habite-se do CBMSC	35
2.6.18 Habite-se da Prefeitura Municipal	36
2.6.19 Averbação da Construção no Registro de Imóveis	36
2.6.20 Instituição do Condomínio	36
3 METODOLOGIA	37
3.1 Classificação da Pesquisa	37
3.2 Delineamento da Pesquisa	38
4 RESULTADOS	39
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	42
5.1 Sugestões para Trabalhos Futuros	44
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	45
7 ANEXOS	48

1 INTRODUÇÃO

Um projeto de engenharia comporta uma série de documentos necessários desde a sua elaboração até o início das obras, como também, mais documentos após a finalização das obras do empreendimento. Estes documentos e projetos, devem atender a todos os requisitos que o município solicita, ademais respeitar suas leis, normativas e regimento técnico para a aprovação e liberação.

Diante disso, buscou-se citar e organizar os documentos necessários para a aprovação de projetos no município de Florianópolis, Santa Catarina, e seus respectivos órgãos de obtenção. Existem documentos diferentes para cada etapa do empreendimento, como a etapa antecessora ao início das obras, referente à viabilidade construtiva do lote, licenças ambientais e aprovação de projetos. Posteriormente a construção do empreendimento, inicia-se às inspeções *in loco* para averiguação se foi executado conforme o que foi disposto nos projetos aprovados para a liberação do habite-se e início da ocupação do imóvel.

Deste modo, cada órgão exige um documento diferente em cada etapa do processo, portanto foi elaborado um fluxograma visando orientar a ordem de obtenção para facilitar o planejamento e cronograma do empreendimento, como também, mensurar através de um estudo de caso, quanto tempo levaria para obter cada documento.

Este trabalho se limitará apenas aos documentos para residenciais multifamiliares verticais, não adentrando nos empreendimentos unifamiliares, comerciais e loteamentos horizontais, no município de Florianópolis/SC.

1.1 Justificativa

Diante do cenário de exigências, buscou-se explicar e elucidar os trâmites referentes à aprovação de projetos, viabilidade de construção, licenciamento de obras e requerimento de habite-se.

Na construção civil os prazos de entrega podem acabar transformando em um caso de processo judicial, como até mesmo levar uma empresa à falência. A construtora se compromete a entregar um empreendimento em uma determinada

data, o cliente se programa financeiramente e emocionalmente para se mudar ao imóvel, porém durante o processo burocrático podem surgir alguns imprevistos, cujo pode acarretar no atraso no início das obras.

1.2 Definição do Problema

A burocracia existente no município de Florianópolis para aprovação dos projetos multifamiliares exige prazos que devem ser previstos no cronograma. Por se tratarem de órgãos diferentes para análise, as exigências também são diferentes em cada etapa do processo, mesmo se tratando do mesmo órgão. Dessa forma, o problema de pesquisa é definir qual é o trâmite, e quais são os órgãos envolvidos para cada documento necessário e quais os prazos.

1.3 Objetivo Geral

O objetivo deste trabalho é determinar quais os documentos necessários para aprovar um projeto e elaborar um fluxograma destes documentos exigidos e seu respectivo órgão de obtenção.

1.4 Objetivos Específicos

Para atender o objetivo geral, serão perseguidos os seguintes objetivos específicos:

- a) Levantar os documentos necessários e qual seu respectivo órgão de aprovação/obtenção;
- b) Determinar através de um fluxograma, qual a sequência de protocolização das aprovações;
- c) Analisar os dados coletados do estudo de caso e estipular o prazo para cada etapa.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo apresenta os conceitos e fundamentos necessários para embasar o presente trabalho acadêmico. Através da pesquisa bibliográfica coletou-se e agrupou-se diversas informações pertinentes aos processos burocráticos, planejamento e cronogramas e a legislação municipal.

2.1 Processos Burocráticos

Max Weber, um sociólogo e teórico alemão, definiu a burocracia como um tipo de organização social caracterizada pela racionalidade e pela aplicação de regras e procedimentos formais. Segundo Weber, a burocracia é baseada na autoridade legal-racional, em oposição à autoridade tradicional ou carismática.

Para Weber (1991), a burocracia é um modelo eficiente de organização, pois busca a eficácia e a precisão na consecução de objetivos. Ele descreveu a burocracia como um sistema de poder baseado em uma hierarquia de autoridade claramente definida, onde as decisões são tomadas com base em regras e regulamentos estabelecidos.

Weber destacou que a burocracia é uma forma de organização impessoal, onde as pessoas são selecionadas e promovidas com base em critérios objetivos, como habilidades e méritos, em vez de considerações pessoais. Ele também enfatizou a importância da divisão de trabalho e da especialização, onde cada posição tem funções e responsabilidades bem definidas.

No entanto, Weber também alertou para os possíveis problemas da burocracia, como a tendência à rigidez, à burocratização excessiva e à alienação dos indivíduos. Ele argumentou que, embora a burocracia possa ser eficiente, também pode ser desumanizadora e limitar a liberdade individual.

Assim, de acordo com Max Weber, a burocracia é um modelo organizacional baseado em regras formais, autoridade legal-racional, hierarquia clara, seleção com base em méritos e especialização, que busca eficiência, mas também pode apresentar desafios relacionados à inflexibilidade e à despersonalização.

Nas últimas décadas o termo burocracia tem recebido fortes conotações negativas, por se tratar de inúmeras normas e regulamentos que tornam ineficiente as administrações públicas. Inicialmente este termo foi empregado para designar a estrutura administrativa estatal, formada pelos funcionários públicos. Posteriormente, este termo apareceu como uma crítica à rigidez do Estado, por se tratar de normas, atribuições específicas, esferas de competência bem delimitadas selecionadas a critérios delimitados que exerciam funções importantes dentro do sistema.

O leigo, em geral, costuma criticar o aparelho burocrático, devido à sua rigidez administrativa, inadequação das normas e grande quantidade de regulamentos. Estes aspectos produzem resultados contrários aos esperados, como, por exemplo, a lentidão dos processos.

Por outro lado, a burocracia garante a legitimidade do processo, entregando proteção à população, por garantir que esta metodologia esteja dentro dos padrões mínimos de segurança.

2.2 Planejamento e Cronograma

O planejamento na construção civil é um processo fundamental que envolve a definição de metas, a identificação dos recursos necessários e a elaboração de estratégias para alcançar essas metas dentro de um determinado período de tempo. É uma atividade que ocorre antes do início da construção e engloba uma análise detalhada de todas as fases do projeto, desde a concepção até a entrega final (MATTOS, 2010).

O planejamento na construção civil inclui a definição das tarefas a serem realizadas, a sequência em que devem ser executadas, a alocação de recursos (como materiais, mão de obra, equipamentos), a estimativa de prazos e custos, além da identificação dos possíveis riscos e ações mitigatórias. O objetivo é otimizar a utilização dos recursos disponíveis e garantir a conclusão bem-sucedida do projeto dentro do prazo estabelecido.

Segundo Mattos (2010), o cronograma é uma representação gráfica do planejamento, que organiza as tarefas em uma linha do tempo. Geralmente, utiliza-se um diagrama de Gantt, que apresenta as atividades em barras horizontais,

indicando a duração de cada tarefa e a sua interdependência. O cronograma permite visualizar de forma clara o início e o término de cada etapa do projeto, as sobreposições de atividades e a linha de base para o acompanhamento do progresso.

Além disso, o cronograma pode ser utilizado como uma ferramenta de comunicação entre os membros da equipe de construção, permitindo que todos tenham uma compreensão compartilhada das atividades a serem realizadas e dos prazos envolvidos. Ele também serve como uma referência para monitorar o andamento do projeto, identificar desvios em relação ao planejado e tomar medidas corretivas quando necessário (MATTOS, 2010).

Em resumo, o planejamento e o cronograma na construção civil são essenciais para garantir a eficiência e o sucesso dos projetos. Eles proporcionam uma visão abrangente do trabalho a ser realizado, permitem o uso eficiente dos recursos disponíveis, facilitam a comunicação entre os membros da equipe e ajudam a controlar o progresso da obra em relação aos prazos estabelecidos.

2.3 Normas Urbanísticas

O Estatuto das Cidades é uma lei brasileira que estabelece diretrizes gerais para o desenvolvimento urbano no país. Foi promulgado em 2001 através da Lei N°10.257 no dia 10 de Julho, com o objetivo de promover a gestão democrática das cidades, garantir o direito à moradia, à terra urbana, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e ao lazer (BRASIL, 2001).

Uma das principais características do Estatuto das Cidades é a busca por uma maior participação dos cidadãos nas decisões sobre o planejamento e o uso do espaço urbano. Ele prevê a criação de instrumentos de gestão democrática, como o plano diretor, que é um documento que estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano em cada município.

Além do plano diretor, o Estatuto das Cidades também prevê outros instrumentos, como a zona especial de interesse social, que tem o objetivo de garantir o acesso à moradia para a população de baixa renda, e a desapropriação

com pagamento em títulos, que permite a utilização de títulos da dívida pública como forma de pagamento pela desapropriação de imóveis para fins de reforma urbana.

O Estatuto das Cidades também trata da função social da propriedade urbana, estabelecendo que a propriedade deve cumprir sua função social, ou seja, atender às necessidades da coletividade. Isso implica, por exemplo, na possibilidade de desapropriação de imóveis subutilizados ou não utilizados para fins de interesse público.

Outro aspecto importante do Estatuto das Cidades é a busca pela integração entre as políticas urbanas e ambientais, visando a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento sustentável das cidades.

Em resumo, o Estatuto das Cidades é uma lei que busca promover a gestão democrática das cidades, garantir o direito à cidade e estabelecer diretrizes para o desenvolvimento urbano no Brasil, visando a melhoria da qualidade de vida da população e a promoção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis.

2.4 Histórico da Legislação Urbana no Município de Florianópolis

No princípio, a cidade que hoje é conhecida como Florianópolis era chamada de "Meiembipe" devido aos seus primeiros habitantes, os povos dos sambaquis. Segundo Campos (2004), os povos dos sambaquis foram sucedidos pelos Itararés e pelos Carijós, sendo estes últimos responsáveis pela primeira denominação da ilha como "Meiembipe" que significa "lugar acima do rio", possivelmente referindo-se ao estreito que separa a ilha do continente.

A presença portuguesa no litoral de Santa Catarina começou no início do século XVI. A ilha foi descoberta em 1515 por João Dias de Solis, um navegador europeu da Península Ibérica. Inicialmente, a ocupação da ilha não se deu com o intuito de desenvolver uma economia local, mas sim devido à sua importância estratégica para a proteção territorial.

A autêntica colonização ocorreu em 1651, com a fundação da povoação de Nossa Senhora do Desterro por Dias Velho. No entanto, a povoação foi devastada por ataques de piratas e Dias Velho foi morto, levando sua família a deixar as terras e se mudar para Laguna e São Paulo.

O processo de povoamento de Desterro foi retomado em 1738, quando a ilha foi elevada à condição de Vila sede da Capitania de Santa Catarina. Entre 1748 e 1756, ocorreu uma grande migração de açorianos para a Ilha de Santa Catarina (CAMPOS, 2004).

A população da capital catarinense já demonstrava o desejo de mudar o nome da cidade. O nome "Desterro" começou a ter uma conotação negativa devido a um decreto de 1794 que determinava o envio de criminosos para a ilha. Em 1894, o nome da capital foi alterado para Florianópolis por meio de uma lei assinada pelo governador Hercílio Pedro da Luz.

A cidade começou a se transformar a partir da segunda década do século XX, com a construção de grandes obras viárias e a instalação do sistema de iluminação pública. A construção da Ponte Hercílio Luz impulsionou o crescimento econômico e populacional de Florianópolis.

Até a década de 1960, o crescimento da cidade estava concentrado na região central. A interiorização de Florianópolis teve início com a instalação da Universidade Federal de Santa Catarina, que foi construída no bairro Trindade. A instalação da Eletrosul, no bairro Pantanal, e a construção da BR-101 também contribuíram para o crescimento da cidade.

Assim, a população de Florianópolis cresceu significativamente ao longo dos anos, impulsionada por fatores como migração, desenvolvimento econômico e instalação de instituições de ensino e empresas.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população do município de Florianópolis era de 421.240 pessoas no censo de 2010, e possuía uma densidade populacional de 623,68 hab/km². A população estimada para o ano de 2021 seria de 516.524 habitantes, um salto de 23% em 11 anos.

2.4.1 Plano Diretor de Florianópolis

O urbanismo assumiu forma legal no Brasil a partir da Constituição de 1988, que concedeu maior autonomia aos municípios e estabeleceu o direito ao planejamento urbano. Antes disso, o planejamento urbano no país era realizado de forma isolada pelos municípios ou pelo governo federal.

A constituição decorre sobre o urbanismo no Artigo 21 inciso XX:

XX – Instituir diretrizes para o Desenvolvimento Urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

Art. 182 – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. (BRASIL, 1988)

Os primeiros Planos Diretores surgiram no final do século XIX e início do século XX, principalmente na Europa, com o objetivo de organizar o desenvolvimento econômico e industrial dos centros urbanos. No Brasil, os primeiros planos urbanos também foram desenvolvidos pelas cidades, de forma isolada, e voltados principalmente para as grandes cidades.

A partir de 1964, com o governo militar, o governo federal começou a planejar as cidades brasileiras por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (Serfhau). No entanto, apenas na década de 1970 é que os municípios receberam de volta a responsabilidade pela elaboração dos Planos Diretores. Mesmo assim, durante as décadas de 1970 e 1980, poucas prefeituras utilizaram esse recurso (CAMPOS, 2004).

No caso específico de Florianópolis, capital de Santa Catarina, a primeira experiência de planejamento urbano remonta a tempos antigos, com normas urbanísticas estabelecidas por meio de uma Provisão Real do Rei Dom João V. A cidade é formada por uma ilha e uma porção continental, sendo este território 97% insular, conectadas por três pontes atualmente.

Ainda segundo Campos (2004), apesar das tentativas de implantar um sistema de planejamento urbano em Florianópolis, foi somente na década de 1950 que a cidade teve sua verdadeira experiência com um Plano Diretor.

Em resumo, a Constituição de 1988 concedeu maior autonomia aos municípios brasileiros no planejamento urbano. Antes disso, os planos eram desenvolvidos de forma isolada pelos municípios ou pelo governo federal. No caso de Florianópolis, o planejamento urbano remonta a tempos antigos, mas foi na década de 1950 que a cidade teve seu primeiro Plano Diretor efetivo.

2.4.1.1 Plano Diretor de 1954

Em 1951, a administração municipal contratou um escritório de urbanismo de Porto Alegre para atender às exigências da Lei nº 79. Esse escritório, liderado por Edvaldo Pereira Paiva (PEREIRA, 2011), trabalhou em um plano de urbanismo para a cidade de Florianópolis, inspirado na Carta de Atenas e baseado na divisão do espaço urbano em zonas residenciais, comerciais, industriais e culturais.

Segundo Pereira (2011), o diagnóstico da equipe de urbanistas revelou que Florianópolis era uma cidade sem identidade, com atraso no desenvolvimento industrial e comercial, desequilíbrio na ocupação do centro urbano, bairros pobres, falta de investimento público, ausência de indústrias modernas, instalações portuárias precárias, sistema viário obsoleto e um porto em decadência.

Com base nesse diagnóstico, foi elaborado um planejamento urbano em 1954, que incluía a implantação de um porto na parte continental da cidade. Esse porto seria o elemento indutor do desenvolvimento, juntamente com uma zona industrial e comercial. Além disso, foram previstas zonas residenciais no continente e a revitalização do centro tradicional da cidade, que continuaria sendo um centro comercial, administrativo e residencial.

O plano de 1954 tinha como foco a organização da cidade e pretendia regular a ocupação do solo e a altura das construções, criar zonas residenciais bem definidas, melhorar áreas já loteadas, estabelecer espaços verdes como praças e construir uma via principal ligando o Estreito ao atual bairro da Trindade (PEREIRA, 2011).

No entanto, o plano de 1954 teve uma influência limitada no desenvolvimento de Florianópolis, pois o setor público não construiu os principais elementos previstos. A partir dos anos sessenta, a cidade passou por um processo de verticalização, mesmo com as restrições do plano original. Leis foram aprovadas para permitir a construção de edifícios mais altos, e essas mudanças constantes no plano diretor causaram problemas administrativos.

Ainda segundo o autor, em 1976, a lei de planejamento urbano foi completamente substituída devido à falta de funcionários qualificados e à deficiência na estrutura administrativa para controlar a ocupação do solo.

2.4.1.2 Plano Diretor de 1976

O plano de 1976 para Florianópolis foi desenvolvido por um grupo de técnicos da Prefeitura Municipal com o objetivo de lidar com a defasagem no planejamento urbano da cidade. Na época, o Brasil vivia sob influência do desenvolvimentismo e da modernização resultantes da ditadura militar iniciada em 1964.

O Escritório Catarinense de Planejamento Integrado (ESPLAN) foi encarregado de elaborar o novo plano diretor urbano, seguindo as premissas do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM). O resultado desse processo foi a criação de dois planos: o Plano de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Florianópolis e o Plano Urbano para a capital catarinense. Ambos os planos baseavam-se nos princípios da Carta de Atenas e nas ideias de Le Corbusier, as mesmas utilizadas na concepção do projeto de Brasília (PEREIRA, 2011).

O segundo Plano Diretor foi desenvolvido durante a gestão do prefeito Acácio Garibaldi S. Thiago em 1967, sob a direção do arquiteto Luis Felipe Gama D'êça e sua equipe do ESPLAN (CAMPOS, 2004). O Plano de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Florianópolis distribuía áreas industriais ao longo das principais estradas e áreas agrícolas na região, concebendo Florianópolis como uma grande metrópole de intercâmbio. Por outro lado, o Plano Urbano de Florianópolis buscava equilibrar a capacidade de fluxo com as condições de vida do meio ambiente, estabelecendo uma rede de vias expressas, de tráfego rápido, setoriais e locais, seguindo a regra dos 7V de Le Corbusier.

No entanto, o plano de Florianópolis já estava desatualizado, pois não considerou o processo de conurbação que já havia começado na ilha. Havia planos para a construção de um centro metropolitano em ambas as extremidades da nova ponte, além da construção de uma nova ponte, uma via expressa, aterros nas baías, um túnel no penhasco e uma via de contorno à ilha.

Apesar de algumas semelhanças com o Plano Diretor anterior, sancionado em 1954, a implementação dos planos na capital seguiu a mesma abordagem, com diretrizes estabelecidas por especialistas em urbanismo da época.

No entanto, experiências anteriores mostraram que planos diretores impositivos, com visão tecnocrática e falta de comprometimento das lideranças comunitárias, acabam sendo inviabilizados.

Ao longo do tempo, o Plano Diretor de 1976 perdeu sua eficácia e a necessidade de um novo plano diretor ficou evidente, especialmente após 285 alterações sofridas desde sua criação, entre os anos de 1976 e 1992.

2.4.1.3 Plano Diretor de Balneários de 1985

Na década de 1980, diante do crescimento da cidade, foi elaborado o Plano Diretor de Balneários em Florianópolis, aprovado pela Lei nº 2.193/85. Esse plano tinha como objetivo regulamentar o uso e ocupação do solo nos balneários da Ilha de Santa Catarina, abrangendo toda a área municipal (CAMPOS, 2004).

O Plano Diretor de Balneários foi considerado um marco na legislação urbanística do país, segundo a Agenda 21 de 2000. Ele estabeleceu que 42% da área do município seriam destinados à Área de Preservação Permanente (APP) e 21% à Área de Preservação de Uso Limitado (APL), visando preservar aspectos ambientais importantes.

A lei divide os distritos do município em Zona Rural e Zona Urbana. A zona rural é composta por áreas não urbanizáveis destinadas à agricultura, pecuária, silvicultura, conservação dos recursos naturais e ao crescimento da cidade. A zona urbana é subdividida em Zonas Urbanizadas e Zona de Expansão Urbana, cada uma com características específicas.

O Plano Diretor estabeleceu exigências e zoneamentos específicos para regularizar o desenvolvimento da cidade de Florianópolis. As áreas de uso urbano definidas pela Lei nº 2.193/85 incluem Áreas Residenciais, destinadas à habitação, podendo ter comércio e serviços de pequeno porte; Áreas Mistas, que concentram atividades complementares à função residencial; Área Comunitária Institucional, destinada a equipamentos comunitários e ao bem-estar da população; Área Turística, voltada para equipamentos e empreendimentos turísticos; e Áreas Verdes, espaços públicos ou privados destinados à vegetação, lazer e recreação ao ar livre.

A cidade de Florianópolis, por meio do Plano Diretor de Balneários, passou a contar com uma variedade de requisitos e zoneamentos específicos para regular o crescimento urbano.

As áreas de uso urbano designadas pela Lei nº 2.193/85 são as seguintes (FLORIANÓPOLIS, 1985):

1. Áreas Residenciais: destinadas à habitação, podendo ou não ser complementadas por atividades comerciais e/ou serviços de pequena escala.

2. Áreas Mistas: locais que concentram atividades complementares às funções residenciais.

3. Área Comunitária Institucional: áreas destinadas a equipamentos comunitários e ao bem-estar da população.

4. Área Turística: espaços designados para a concentração de instalações, edifícios ou empreendimentos relacionados às atividades turísticas locais.

5. Áreas Verdes: espaços ao ar livre, tanto públicos quanto privados, destinados à criação e preservação de vegetação, assim como à prática de atividades de lazer e recreação ao ar livre.

Já as áreas de uso não urbano desempenham um papel crucial para a preservação ambiental da ilha. Elas definem até onde o desenvolvimento imobiliário pode se expandir e se dividem em:

1. Área de Preservação Permanente (APP): áreas dedicadas à preservação de recursos naturais e paisagens, incluindo:

2. Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL): locais que, devido à inclinação do terreno, tipo de vegetação ou vulnerabilidade a fenômenos naturais, não apresentam condições adequadas para determinados tipos de uso do solo sem prejudicar o equilíbrio ecológico e a paisagem natural.

3. Áreas de Exploração Rural (AER): terras destinadas à produção agrícola, pecuária ou florestal.

4. Áreas dos Elementos Hídricos (AEH): áreas permanentemente ou temporariamente cobertas por água, incluindo mares, lagos, lagoas, represas, açudes, rios, córregos e canais, tanto naturais quanto artificiais.

O processo de elaboração do Plano Diretor de Balneários enfrentou diversas alterações ao longo de sete anos, visando atender a diferentes interesses. No total, foram feitas 160 alterações, sendo as mais expressivas relacionadas ao zoneamento. Essas mudanças ocorreram em diferentes partes do município, totalizando cerca de 54,87% entre os anos de 1991 e 1992.

2.4.1.4 Plano Diretor de 1997

Os Planos Diretores eram facultativos aos municípios até o ano de 2001, com a introdução do Estatuto da Cidade, e também não possuíam orientações a serem seguidas (FAGUNDES, 2011).

Em 1982, o IPUF já havia apresentado a primeira proposta de revisão do Plano Diretor do Distrito Sede, entretanto, por uma determinação da administração do município, esse plano ficou restrito apenas à região da Trindade. Em 1997, a nova administração que assumia o município se deparou com um plano extremamente desatualizado se comparado com a realidade da cidade.

Dessa forma, foi criada uma comissão especial com o objetivo de examinar e sugerir vetos ao projeto de lei aprovado pela Câmara Municipal, no qual o texto básico sofreu poucas modificações.

Inicialmente foi sancionada a lei nº 5.055/97 em 3 de fevereiro de 1997, tendo sua denominação alterada por razões regimentais para Lei nº 001/97 de 29/9/97.

A lei nº 001/97 trata da delimitação de zonas, uso e ocupação do solo no distrito sede de Florianópolis e estabelece outras providências, onde institui o plano diretor no município de Florianópolis e regulamenta o uso e ocupação do solo.

A Lei em questão apresenta o zoneamento constituído de áreas, urbana e rural, sendo a área urbana subdividida em Área Urbana Continental e Área Urbana Insular, delimitadas da seguinte maneira:

I - A Área Urbana Continental, delimitada ao Norte, ao Sul e ao Leste pelo Oceano Atlântico, e a Oeste pela linha demarcatória do limite entre os Municípios de Florianópolis e São José;

II - A Área Urbana Insular delimita-se por uma linha que parte do Oceano, na Ponta do Siqueira, em Cacupé, seguindo o divisor de águas até encontrar a cota altimétrica dos 100 m (cem metros), a qual segue na direção sul, até alcançar o divisor de águas do Morro da Represa no Rio Tavares, descendo por este até a Rodovia SC 405, seguindo em linha reta até o Rio Tavares, descendo por este até o mar e seguindo pela linha do Oceano até a Ponta do Siqueira. (FLORIANÓPOLIS, 1997)

Por outro lado, a Área Rural abrange o espaço situado entre os limites das Zonas Urbanas e os limites do Município, delimitação um tanto questionável diante do crescimento da cidade e da incerteza quanto aos locais onde o zoneamento rural e urbano realmente se aplicam.

2.4.1.5 Plano Diretor Participativo

O Plano Diretor Participativo de Florianópolis, aprovado em 2014 através da Lei Complementar nº 482 (FLORIANÓPOLIS, 2014), é um documento de planejamento urbano que estabelece diretrizes e políticas para o desenvolvimento sustentável da cidade. Foi elaborado de forma participativa, envolvendo a sociedade civil, representantes do governo municipal e especialistas em diversas áreas.

O plano busca promover o equilíbrio entre o crescimento urbano e a preservação ambiental, bem como a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. Entre os principais objetivos do plano estão:

1. Ordenamento territorial: O plano propõe diretrizes para o uso adequado do solo, buscando a ocupação racional do espaço urbano, a fim de evitar a expansão descontrolada da cidade e a ocupação de áreas de risco. Também estabelece normas para a preservação de áreas verdes, proteção de mananciais e áreas de preservação permanente.

2. Mobilidade urbana: O plano prioriza o transporte público, a mobilidade ativa (como caminhada e ciclismo) e a integração dos diferentes modais de transporte, visando reduzir a dependência do transporte individual motorizado e melhorar a fluidez do tráfego. Propõe a implantação de corredores exclusivos para ônibus, ciclovias e calçadas acessíveis.

3. Habitação: O plano busca garantir o acesso à moradia digna para todos os cidadãos, com prioridade para a população de baixa renda. Propõe ações para o combate à precariedade habitacional, regularização fundiária e implementação de programas de habitação de interesse social.

4. Meio ambiente e sustentabilidade: O plano estabelece medidas para a proteção e conservação dos recursos naturais, como áreas de preservação permanente, mananciais e restingas. Também incentiva práticas sustentáveis, como a redução do consumo de energia, o tratamento adequado de resíduos e a promoção de energias renováveis.

5. Desenvolvimento econômico: O plano diretor estimula o desenvolvimento econômico sustentável, buscando a diversificação da matriz econômica e a geração de empregos. Propõe a criação de áreas de atividades econômicas, o estímulo ao empreendedorismo e a valorização do patrimônio cultural e turístico da cidade.

Além disso, o plano prevê a participação contínua da sociedade na sua implementação e revisão, por meio de audiências públicas, consultas e mecanismos de controle social. O objetivo é garantir a transparência e o engajamento dos cidadãos nas decisões que afetam o futuro da cidade.

2.4.2 Código de Obras

O código de obras municipal, instituído através da Lei Complementar Nº 60, de 11 de Maio de 2000, é um conjunto de regulamentos e diretrizes estabelecidos pela administração municipal para orientar e regular a construção, reforma, manutenção e uso de edifícios e propriedades dentro dos limites geográficos da jurisdição. O código de obras municipal define os requisitos técnicos e as normas de segurança que devem ser seguidas durante o processo de construção, incluindo aspectos relacionados à estrutura, eletricidade, hidrossanitária, ventilação, acessibilidade, entre outros.

Essas regulamentações visam garantir a segurança, a saúde e o bem-estar dos ocupantes de edifícios, bem como promover o planejamento urbano adequado e o uso adequado do solo. O código de obras municipal pode abranger

uma ampla gama de questões, como dimensionamento de terrenos, restrições de altura e volume de construção, distâncias mínimas entre edifícios, requisitos de estacionamento, normas para proteção contra incêndios, medidas de eficiência energética e outras diretrizes aplicáveis.

O código de obras municipal é desenvolvido com base nas necessidades e características específicas da área em questão, levando em consideração fatores como a densidade populacional, o clima, as condições geográficas, as considerações culturais e históricas, e as melhores práticas de construção e segurança. A aplicação do código de obras é responsabilidade do departamento de construção e planejamento urbano da administração municipal, que é encarregado de revisar e aprovar os projetos de construção, emitir licenças, realizar inspeções e garantir a conformidade com as regulamentações locais.

2.5 Órgãos Atuantes para Aprovação de Projeto

Neste capítulo, será descrito todos os órgãos necessários para aprovar um projeto por via legal.

2.5.1 Registro de Imóveis

A necessidade de se registrar as propriedades dos imóveis aflorou a bastante tempo, em Florianópolis o Registro de Imóveis surgiu na divisão do cartório de registro de imóveis de São José existente desde 1869.

A partir da vigência da Lei 6015/73, que entrou em vigor em 01/01/1976, os antigos livros de inscrições foram substituídos pelo Livro 2 de Registro Geral, formado por folhas neles denominadas matrículas, sendo que cada imóvel tem matrícula própria, onde são registrados ou averbados todos os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e/ou extintivos de direitos reais. Cada matrícula recebe um número de ordem que continua infinitamente, não se interrompendo no fim de cada livro.

Com a crescente população da cidade, observou-se dificuldades em apenas um registro de imóveis abranger todo o município. Atualmente ele está

subdivido em 3 escritórios. O 2º Escritório de Registro de Imóveis de Florianópolis foi criado pela Lei nº 1.948, de 27/12/1958, sendo responsável por uma circunscrição que abrange, com exceção do distrito sede (bairros Centro, Agrônômica e José Mendes), os demais distritos da ilha de Florianópolis. O 3º Escritório do Registro de Imóveis de Florianópolis iniciou suas atividades em 2 de julho de 1990 para atender a parte continental de Florianópolis.

2.5.2 Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano

A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano -SMDU, Órgão da Administração Municipal Direta, criada pela Lei Complementar Municipal nº. 348, de 27 de janeiro de 2009, possuindo as atribuições de coordenar e gerir o processo relativo ao Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Meio Ambiente e Serviços Públicos de Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina, por meio de ações estratégicas que visem soluções integradas para o desenvolvimento sustentável da região, em consonância com as diretrizes de planejamento urbano estadual e federal, além de propor e adotar medidas que visem a racionalização de métodos de gestão pública de resultados do Governo Municipal.

A SMDU possui várias atribuições técnicas, porém, para o objetivo deste trabalho iremos focar no item III do Art. 4º da resolução que trata sobre “*Coordenar o processo de aprovação de projeto reforma, expedição de alvará e habite-se na área da construção civil e serviços públicos*”.

2.5.3 Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis

O Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, criado pela Lei Municipal nº 1494, de março de 1977, é autarquia municipal, com sede e foro em Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina, com a finalidade de promover pesquisas para o planejamento integrado do município, promover crescimento ordenado do território municipal, atualização do Plano Diretor de Florianópolis, exercer o controle e avaliação do uso do solo e entre outros referente às obras municipais.

2.5.4 CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina

A história iniciou na década de 50, quando o Governo do Estado de Santa Catarina reuniu empresas de energia dispersas pelo território catarinense, constituindo uma política única de distribuição de energia elétrica. Na data de 9 de Dezembro de 1955 por meio do Decreto Estadual nº 22 o Governador Irineu Bornhausen criou a Central Elétrica de Santa Catarina, mais conhecida como CELESC. Criada com a atribuição de planejar, construir e explorar o sistema de produção, transmissão e distribuição de energia elétrica do Estado, operando diretamente ou através de subsidiárias ou empresas associadas.

Desde então, passou por diversas reformas e adaptações, acompanhando o crescimento populacional e industrial, como também a modernização dos equipamentos para oferecer a infraestrutura necessária para o abastecimento de energia. Atingindo a marca de 3 milhões de unidades consumidoras no ano de 2018.

2.5.5 CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

A CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - sociedade de economia mista, foi criada em 31 de dezembro de 1970 através da Lei Estadual n.º 4.547 e constituída em 02 de julho de 1971 com o objetivo de coordenar o planejamento e executar, operar e explorar os serviços públicos de esgotos e abastecimento de água potável, bem como realizar obras de saneamento básico, em convênio com municípios do Estado.

2.5.6 CBMSC - Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina

Atualmente, o Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina está presente em 138 municípios catarinenses, agindo não só no combate de incêndio, como também na prevenção, salvamento e resgate.

“No Brasil, a primeira corporação de bombeiros foi criada pelo Imperador D. Pedro II, em 02 de julho de 1856, o que o consagrou como patrono dos Corpos de Bombeiros Militares do Brasil. Com o passar do tempo e com a proclamação da República, os estados que possuíam melhores condições financeiras passaram a constituir seus próprios Corpos de Bombeiros. As

primeiras corporações foram criadas dentro da estrutura das Forças Estaduais, antiga denominação das Polícias Militares. O Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina foi criado pela então Força Pública, hoje Polícia Militar, por meio da Lei 1.288, de 16 de setembro de 1919. A instalação foi efetivada oficialmente em 26 de setembro de 1926, no comando do Coronel PM Pedro Lopes Vieira, e com apoio do governador Adolfo Konder.” (CBMSC, [20-]).

Para o intuito do trabalho, será abordada as Instruções Normativas (IN's), e os documentos necessários para o pedido de Habite-se do Corpo de Bombeiros.

2.5.7 FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis

A FLORAM, é um órgão vinculado à Prefeitura Municipal de Florianópolis, vinculado ao Departamento de Meio Ambiente. Instituída pela Lei Municipal 4645/95 possui o objetivo de implantar, fiscalizar e administrar as unidades de conservação e áreas protegidas, tais como restingas, manguezais, dunas e os recursos hídricos. Promove a conscientização da proteção ambiental através de ações conjuntas no âmbito educacional, como também implanta atividades ao turismo ecológico. Mas tendo como sua principal atividade a fiscalização e combate das atividades causadoras de agressões ao meio ambiente.

O Departamento de Fiscalização Ambiental (DEFIS), é responsável pela emissão das licenças ambientais, no qual prevê e viabiliza o corte de vegetação. Por outro lado, também atua coibindo o lançamento de resíduos em espaço aberto, bem como efluentes que possam comprometer a qualidade do ar ou da água. Ademais atua no combate às ocupações irregulares do solo em Áreas de Preservação Permanente (APP) aplicando multas, advertências, embargos ou até mesmo a demolição, a fim de interromper a geração de danos ambientais.

2.5.8 Vigilância Sanitária

A Vigilância Sanitária é um órgão pertencente à Prefeitura Municipal de Florianópolis, vinculado ao Departamento de Saúde Pública, responsável por analisar o projeto hidrossanitário utilizando as normas técnicas descritas abaixo

- NBR 7229/1993 – Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.
- NBR 13969/1997 – Tanques sépticos – Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos – Projeto, construção e operação.
- NBR 8160/1999 – Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e Execução.
- NBR 5626/1998 – Instalação predial de água fria.
- NBR 10844/1989 – Instalações prediais de águas pluviais.
- NBR 12208/1992 – Projeto de estações elevatórias de esgoto sanitário.
- NBR 12209/1992 – Projeto de estações de tratamento de esgoto sanitário.
- NBR 15527/2007 – Água de chuva – Aproveitamento de coberturas em áreas urbanas para fins não potáveis – Requisitos.

A vigilância sanitária trabalha também realizando a vistoria e emissão do Habite-se Sanitário, emissão de pareceres técnicos, análise e aprovação do projeto básico de arquitetura de estabelecimento de saúde, como também, emissão de laudos de conformidade em relação aos projetos anteriormente aprovados.

2.6 Documentos Solicitados

Neste capítulo serão apresentados os documentos exigidos para aprovação do empreendimento.

2.6.1 Matrícula

A matrícula imobiliária é como se fosse a certidão de nascimento de um imóvel ou lote, nela consta todo o histórico desde a sua criação como também atesta a existência de propriedade. Nela descreve todas as dimensões do local, seus limites confrontantes, nome do proprietário atual e dos antecessores, registro de penhoras, averbações de construção e ações judiciais.

2.6.2 Consulta de Viabilidade do Lote

A consulta de viabilidade para construções disponibiliza ao proprietário informações sobre o que se pode construir ou utilizar do seu lote. Levando em consideração os aspectos urbanísticos, histórico e ambiental pré-definidos no plano diretor da cidade. A partir do zoneamento da cidade, a consulta irá informar qual o número máximo de pavimentos, qual os afastamentos mínimos, como também a taxa de ocupação máxima permitida entre outros índices que serão levados em consideração no projeto arquitetônico.

Nesta consulta também irá informar ainda se existem ações civis públicas, existência de curso d'água, restrições adicionais como também a existência de áreas de risco ou de preservação permanente. Deste modo, a consulta de viabilidade é um documento imprescindível para a aprovação da construção.

Para realizar a consulta é necessário somente o espelho do IPTU com nome, endereço e inscrição imobiliária; cópia da escritura do imóvel, ou declaração de posse, ou certidão de ocupação, ou matrícula do registro de imóveis, ou contrato de compra e venda para loteamentos aprovados, assim como número do CPF ou CNPJ.

2.6.3 Viabilidade Construtiva para Órgãos “Secundários”

Com a consulta de viabilidade do lote em mãos, é possível ter parâmetros de volumetria disponíveis para construção, por conseguinte uma ideia da população que irá residir o empreendimento. Deste modo, é possível ter-se uma previsão do consumo de água e energia dos futuros moradores.

Sabendo o possível número de moradores, existe um consumo médio de água por pessoa por dia, com esse dado é possível realizar uma consulta de viabilidade junto à CASAN para saber se o sistema de abastecimento de água suportaria a quantidade de moradores no empreendimento.

Do mesmo modo, a CELESC faz uma análise semelhante, ela irá supor a quantidade de aparelhos eletrônicos que irá compor o empreendimento e irá calcular quantos kVA serão necessários para o empreendimento. Analisando se a rede

distribuidora de energia atenderia a necessidade desejada, como os transformadores disponíveis até o local do empreendimento.

Deste modo, estas consultas são imprescindíveis para dar continuidade no processo do projeto. Sendo necessário também declarações de outros órgãos, como à COMCAP alegando que na região há coleta de resíduos, se o lote não está em área inundável, emitido pela Defesa Civil, e se houver necessidade de corte de vegetação, o relatório de um biólogo sobre a vegetação nativa presente no lote.

2.6.4 Licença Ambiental Prévia (LAP)

A LAP é concedida pela FLORAM na fase preliminar do planejamento do empreendimento, atestando sua viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos para serem atendidos nas próximas etapas. Após ter em mãos todas as consultas de viabilidade emitidas pelos respectivos órgãos, a LAP aprova a localização e concepção do empreendimento mediante a apresentação de propostas para o controle ambiental de resíduos sólidos, gasosos, efluentes líquidos e emissões sonoras.

2.6.5 Projeto Arquitetônico

O projeto arquitetônico é a representação gráfica e escrita de uma edificação, definida pela materialização de uma ideia. Nele são representados os elementos construtivos como paredes, portas, janelas e tudo aquilo que causa influência na volumetria, funcionalidade, conforto e desempenho da edificação. Além de prever e prevenir possíveis problemas de execução do projeto.

Um projeto arquitetônico deve se adequar aos requisitos exigidos pelo cliente, onde será levado em consideração a destinação, objetivos e necessidades da edificação para as tomadas de decisões referentes aos tamanhos dos cômodos e disposição dos ambientes. Em contrapartida, deve seguir as normas de construção e os limites estabelecidos pelo plano diretor da cidade e o código de obras, como também respeitar os itens definidos pela consulta de viabilidade a partir do zoneamento da cidade.

Deve conter cortes longitudinais e transversais, plantas baixas de todos os pavimentos, planta de fachadas de todas as orientações, planta de situação e localização do empreendimento, como também os quantitativos para as compras de materiais.

Os projetos arquitetônicos seguem duas vertentes, uma legal, para a aprovação e outra para a execução de obras. O projeto executivo contém um número maior de informações para auxiliar na produção *in loco* do empreendimento, visando agilidade e praticidade durante a construção, como também, serve de um manual de instruções para quem está no canteiro de obras.

Em contrapartida, o projeto legal contém apenas as informações exigidas pelo órgão responsável pela análise para a aprovação. Respeitando as leis e decretos municipais, não podendo desrespeitá-las, sujeito a reprovação e correções, entrando na fila de análise novamente.

Comumente ambos andam simultaneamente, enquanto à prefeitura analisa o projeto legal, o executivo está sendo alterado conforme outros projetos que irão sendo compatibilizados, sofrendo pequenas alterações. O projeto arquitetônico mesmo depois de aprovado, ainda é passível de alteração desde que não desrespeite as normas.

2.6.6 Projeto Preventivo Contra Incêndio

O PPCI é fundamental para reduzir os danos materiais e o risco à vida de quem transita pelo local em casos de incêndio. Este documento detalha as ações escolhidas pelo projetista da edificação para garantir a segurança das pessoas, como também as características técnicas dos equipamentos escolhidos e sua localização exata em conformidade com as normas de acessibilidade. O foco do projeto consiste na evacuação eficaz e segura da concentração do incêndio, através de placas de sinalização de abandono de local, iluminação de emergência e avisos sonoros durante a rota de saída de emergência. Além de atuar no combate ao incêndio utilizando dispositivos para eliminar as chamas.

Existem três maneiras de se eliminar o incêndio, por resfriamento, quando se retira o calor, por abafamento, quando se retira o comburente, na maioria dos

casos é o oxigênio presente no ar, e por isolamento quando se retira o combustível. Os métodos mais utilizados de instrumentos de combate ao incêndio são os extintores, hidrantes e sprinklers. Os extintores são classificados devido a capacidade extintora e a classe do tipo de incêndio, podendo variar entre materiais inertes como madeira e papel, até mesmo combustíveis, óleos e materiais elétricos.

Todos esses dispositivos aqui mencionados devem estar contidos no PPCI a fim de garantir a segurança do empreendimento, aconselha-se andar simultaneamente com o Projeto Arquitetônico, pois as escolhas de locais para os sistemas de segurança devem estar de acordo com a arquitetura do local. Para a realização do projeto existem Instruções Normativas contidas no site do CBMSC, e variam de acordo com o tamanho do empreendimento e a classe em que for utilizada.

O projeto deve contemplar todas as normas exigidas pela corporação, com a finalidade de posteriormente possuir a liberação do habite-se do Corpo de Bombeiros. Os projetos recomendados para uma edificação devem ser vistos conforme a IN 1 vigente.

2.6.7 Projeto Hidrossanitário

O Projeto Hidrossanitário compreende três subdivisões, a parte de instalações de água fria, instalações sanitárias (esgoto) e captação pluvial. O projeto de instalações de água fria é analisado pela CASAN e o projeto de esgoto é analisado pela Vigilância Sanitária, vinculado à PMF.

O projeto se dará início após serem definidas as localizações exatas dos cômodos que possuem pontos hidráulicos e dos hidrantes com a finalidade de não obter um retrabalho na locação dos mesmos. Ele é responsável pelo dimensionamento das tubulações de água e esgoto, com o intuito de atender às pressões mínimas exigidas nos pontos de água fria, como também, as instalações de esgoto utilizando como base o equipamento a ser instalado na edificação e o número de moradores do empreendimento.

2.6.8 Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)

O PGRCC estabelece diretrizes para o correto manejo e destinação ambiental adequada para os resíduos provenientes da construção civil, priorizando e minimizando os resíduos sólidos provenientes do canteiro de obras. Todo projeto durante a fase de planejamento identifica métodos e insumos a serem utilizados em cada etapa, sendo assim, o PGRCC objetiva levantar todo o ciclo de vida do material desde a sua geração até seu descarte final, unindo as áreas de engenharia e ambiental.

O plano contido neste documento é necessário para que o órgão ambiental libere as licenças posteriores do empreendimento. Sendo necessário apontar a origem, identificação e caracterizar o resíduo e seu volume gerado por cada tipo, como também a disposição final escolhida para o descarte do insumo definida pela resolução do CONAMA nº 307/2002.

2.6.9 Licença Ambiental de Instalação (LAI)

A LAI, emitida pela FLORAM, autoriza a instalação do empreendimento de acordo com as especificações presentes nos planos e projetos aprovados, como o PGRCC, fixando o cronograma para a execução das medidas mitigadoras e da implementação dos sistemas de controle ambiental.

2.6.10 Declaração de Atividade Não Constante (DANC)

De acordo com o Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina, o IMA, existem atividades as quais não estão sujeitas ao licenciamento ambiental, são as que não se enquadram naquelas listadas na Resolução do CONSEMA 98/2017 (listagem das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental) podem requerer a Declaração de Atividade Não Constante (DANC), um documento não obrigatório porém de extrema utilidade, pois declara que a atividade não está sujeita ao licenciamento ambiental.

Com o objetivo de simplificar a abertura e funcionamento de atividades econômicas, além de facilitar a identificação das atividades isentas de licenciamento

ambiental, a Lei federal 13.784/2019, conhecida como Lei da Liberdade Econômica, estabelece que atividades de baixo risco ambiental sejam dispensadas automaticamente de licenciamento. No estado de Santa Catarina, também existe o Programa SC Bem Mais Simples, que identifica, com base no CNAE, atividades econômicas que estão isentas de licenciamento ambiental, independentemente de seu porte.

2.6.11 Alvará de Construção

Este documento é expedido pela prefeitura municipal, com a finalidade de permitir o início das obras. Assegurando que todo o processo anterior a ele está dentro da legalidade e que cumpre as normas e legislação vigentes, além de demonstrar que existe um responsável técnico pela execução da obra.

Para solicitar o alvará de construção é necessário ter em mãos os seguintes documentos:

- Identificação e CPF do proprietário;
- Número do registro de CREA ou CAU do responsável pela execução da obra;
- Projeto Arquitetônico Aprovado;
- ART ou RRT de projeto;
- Carnê do IPTU;
- Título da propriedade.

2.6.12 Registro de Incorporação Imobiliária

O Registro de Incorporação Imobiliária é um documento que garante que o projeto atendeu todas as normas técnicas municipais e o plano diretor da cidade. Sem este registro, no cartório de registro de imóveis, é de suma importância ressaltar que, o empreendimento não pode ser comercializado. Portanto, mesmo que os corretores estejam vendendo o empreendimento, a venda não pode ser concluída legalmente sem que haja tal registro, assegurando o comprador protegido pela lei. Entende-se que, sem a incorporação, o empreendimento ainda não foi aprovado em sua totalidade.

Além disto, o RI é uma das condições para que seja liberado o habite-se da prefeitura municipal, emitido no final da construção do empreendimento, como também, estipula o prazo de desenvolvimento e data de entrega da obra.

2.6.13 Ligações Provisórias de Energia e Água

As ligações provisórias são solicitadas pelo construtor às concessionárias de energia e água, atualmente CELESC e CASAN respectivamente, com o intuito de iniciar o empreendimento adequando o ambiente do canteiro de obras para os trabalhadores. Possui um caráter não permanente e por um curto período de tempo.

2.6.14 Licença Ambiental de Operação (LAO)

A LAO, emitida pela FLORAM, autoriza o início das atividades do empreendimento após a verificação do efetivo cumprimento das medidas de controle ambiental determinadas nas licenças anteriores.

2.6.15 Ligações Definitivas de Energia e Água

Chegando próximo ao fim das obras, é solicitado às concessionárias a ligação definitiva do empreendimento. As concessionárias irão realizar uma vistoria no local para averiguar se estão de acordo com o projetado, por conseguinte serão instalados os hidrômetros, individual ou coletivo, e relógios de aferição de energia. Sem as ligações definitivas não há como dar andamento no processo de requerimento do habite-se.

2.6.16 Habite-se Sanitário

O Habite-se sanitário é emitido pela Vigilância Sanitária, após a verificação do cumprimento do que foi projetado, autorizando a ocupação e uso do imóvel recém construído.

De acordo com o Decreto Municipal 23.280/2021, o requerimento do Habite-se Sanitário pode ser de maneira declaratória nas 4 situações seguintes:

- “• Edificações de uso exclusivo unifamiliar;
- Edificações, de qualquer natureza, que sejam servidas de água potável, por meio do sistema de abastecimento de água, e de rede coletora de esgoto em carga;
- Edificações de qualquer natureza, licenciadas pelo órgão ambiental competente, desde que sejam servidas de água potável, por meio do sistema de abastecimento de água;
- Loteamentos ou condomínios instalados em locais servidos de água potável, por meio do sistema de abastecimento de água, e que façam o uso exclusivo dessa água como fonte de abastecimento, bem como servidos por rede coletora de esgoto em carga.”

(VISA, [20-]).

Para a concessão declaratória do habite-se sanitário será concedida por meio da avaliação do Relatório de Conformidade das Condições Físico-Sanitárias, preenchido por um profissional técnico habilitado contratado pelo proprietário ou responsável pelo imóvel. Esse relatório certificará a conformidade das condições físico-sanitárias, dispensando a necessidade de inspeção in loco por parte da autoridade de saúde.

2.6.17 Habite-se do CBMSC

Segundo a Lei Federal Nº 13.425, de 30 de março de 2017, cabe a responsabilidade aos Corpo de Bombeiros Militar analisar, aprovar e fiscalizar as ocupações das edificações e seu uso. Concluindo as obras é solicitado a vistoria no empreendimento, onde será inspecionado pela corporação se todas as medidas de segurança contra incêndio e pânico do projeto estão presentes na edificação, instaladas de maneira correta e em condições de operação, conforme as instruções.

Caso esteja tudo conforme o especificado, é emitido o habite-se, caso contrário, é solicitado que se adequem ao projetado e será necessário uma nova inspeção no empreendimento.

Conforme a IN 01 vigente, visando a desburocratização e dando mais agilidade ao processo, o habite-se pode ser autodeclaratório em alguns casos. Para isto, o imóvel deve se enquadrar na Classe de Risco II e não desenvolver atividades de risco V com possibilidade de danos a pessoas, patrimônio e meio ambiente.

Quadro 1: Anexo A1 da IN 01 - Imóveis de Risco II

Área	≤ 750 m²
Altura	≤ 3 pavimentos
Uso/Armazenamento de GLP	≤ 190 kg
Lotação F-6 e F-11	≤ 100 pessoas
Lotação do grupo F (exceto F-6 e F-11)	≤ 200 pessoas
Líquido inflamável em área interna	≤ 250 l
Líquido inflamável/combustível em área externa	≤ 20 m³
Atividades não permitidas	exercer a fabricação, o comércio ou depósito de: pólvora, explosivos, fogos de artifício, artigos pirotécnicos, munições, detonantes ou materiais radioativos ou tóxicos, bem como não possuir carga de incêndio acima de 2.284 MJ/m².

Fonte: CBMSC (2023).

“São classificados no risco II as atividades desenvolvidas nos imóveis que possuam população reduzida, cujos sistemas exigidos são de simples execução como extintores, iluminação de emergência, sinalização de emergência ou de abandono, uso de gás combustível até 190 kg de gás liquefeito de petróleo (GLP)” [IN 01 - CBMSC, 2023].

2.6.18 Habite-se da Prefeitura Municipal

O Habite-se municipal é emitido pela SMDU após vistoria e inspeção do empreendimento depois de concluída a obra, certificando sua condição de habitabilidade, além de autorizar a utilização efetiva da edificação. Vistoria essa que, irá comprovar se a execução da obra está de acordo com os projetos e especificações aprovados, como os afastamentos frontais e laterais, tamanho de cômodos e corredores, área construída entre diversos itens que afetam a habitabilidade do empreendimento.

A solicitação para a inspeção pode ser online ou presencial, e requerida em qualquer unidade Pró-Cidadão da cidade, os documentos necessários para requerer o habite-se são:

- Inscrição imobiliária;
- Habite-se da Vigilância Sanitária ;
- Habite-se do Corpo de Bombeiros;
- N° do projeto aprovado

2.6.19 Averbação da Construção no Registro de Imóveis

A averbação da construção é registrada no Registro de Imóveis competente à região do lote. Quando a obra é finalizada, após a vistoria da prefeitura é emitida a certidão de construção juntamente com o Habite-se citado anteriormente. Na matrícula inicial do imóvel no qual foi incorporado o empreendimento recebe está averbação, e posteriormente esta matrícula é explodida em matrículas filhotes para cada unidade habitacional construída recebe um novo número, assim como as garagens se assim desejar.

2.6.20 Instituição do Condomínio

A instituição do condomínio exige o cumprimento de algumas condições e segue o artigo 1.332 do Código Civil (BRASIL, 2002), que refere-se a um arranjo legal em que uma propriedade é compartilhada entre múltiplos proprietários, que são chamados de condôminos. Um condomínio é geralmente encontrado em edifícios residenciais, comerciais ou mistos, como apartamentos, casas em condomínio fechado, escritórios ou centros comerciais.

No contexto do condomínio, cada condômino possui a propriedade individual de uma unidade específica dentro do empreendimento, como um apartamento, e compartilha a propriedade e responsabilidade das áreas comuns, como corredores, elevadores, piscinas, jardins e outras instalações.

A instituição do condomínio é formalizada através de uma convenção condominial e de um regulamento interno, que estabelecem as regras, direitos e deveres dos condôminos, além de determinar a forma de administração e a divisão

das despesas comuns entre eles. Geralmente, há uma assembleia de condôminos que toma decisões importantes sobre o condomínio, como a eleição do síndico e a aprovação de orçamentos.

O objetivo da instituição do condomínio é promover a convivência harmoniosa entre os moradores e garantir a manutenção e a valorização do empreendimento como um todo.

3 METODOLOGIA

Neste capítulo será descrito como a pesquisa foi realizada

3.1 Classificação da Pesquisa

Segundo os conceitos de Lakatos e Marconi (2003), a pesquisa documental é um tipo de investigação científica que se baseia na análise e interpretação de documentos, sejam eles escritos, impressos, audiovisuais ou eletrônicos. Essa abordagem de pesquisa busca obter informações e evidências a partir de fontes documentais, utilizando-se de técnicas de coleta, seleção e análise desses documentos.

Os documentos, nesse contexto, são considerados fontes primárias de informação, sendo produzidos em diferentes contextos e para diversos propósitos. Eles podem incluir livros, artigos científicos, relatórios, diários, correspondências, registros históricos, fotografias, vídeos, entre outros. A pesquisa documental envolve a identificação e aquisição desses documentos relevantes para o tema em estudo.

A análise dos documentos é realizada de maneira sistemática e crítica, visando extrair informações pertinentes, verificar a confiabilidade das fontes e interpretar os dados coletados. A pesquisa documental permite explorar o conhecimento existente sobre um determinado assunto, confrontar diferentes perspectivas, contextualizar eventos passados e compreender processos históricos.

Ao conduzir uma pesquisa documental, é importante estabelecer critérios claros para a seleção dos documentos a serem utilizados, considerando sua relevância, autenticidade e atualidade. Além disso, é fundamental fazer uma análise

crítica dos documentos, levando em conta possíveis vieses, contradições ou lacunas na informação.

Em suma, a pesquisa documental, de acordo com Lakatos e Marconi (2003), é uma forma de investigação científica que se apoia na análise e interpretação de documentos como fontes primárias de informação, permitindo a compreensão e o avanço do conhecimento em determinado campo de estudo.

3.2 Delineamento da Pesquisa

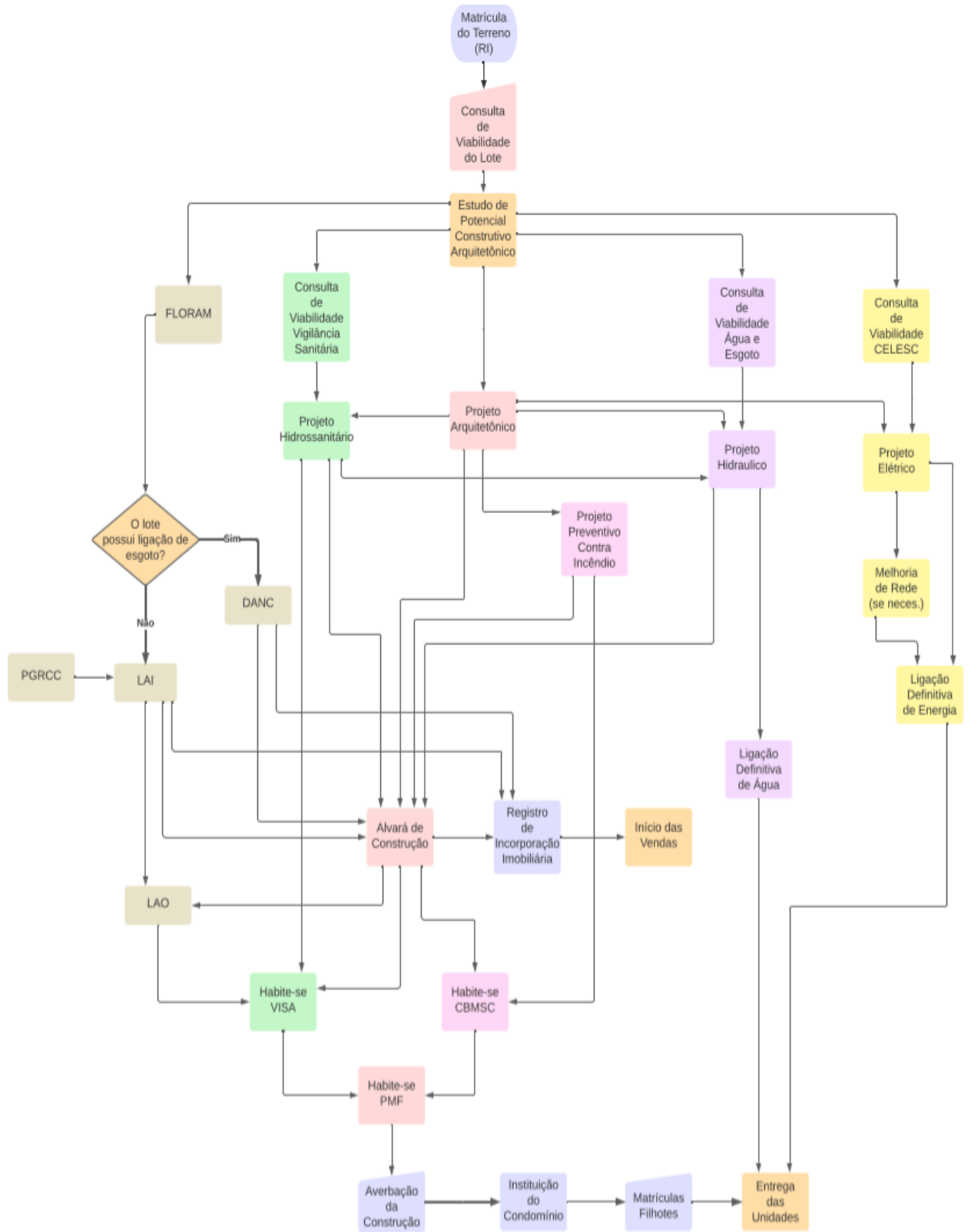
A pesquisa foi realizada em duas vertentes, na primeira vertente a análise documental dos órgãos públicos, para embasamento dos documentos solicitados para cada setor governamental. Em uma segunda vertente, foi realizado um estudo de caso para a obtenção dos prazos médios referente a cada etapa do processo, de forma a conseguir mensurar quanto tempo levaria até a retirada dos documentos.

Este empreendimento foi escolhido pela afinidade com a empresa e a facilidade de obtenção dos dados necessários para concluir o objetivo do presente trabalho. Dentre os dados coletados no empreendimento, levará como critério de estudo as datas de protocolo e expedição como medida de prazos efetuados para a análise dos documentos pelos órgãos. Posteriormente será mensurada a quantidade de tempo que leva em cada etapa, para ser possível estimar-se no orçamento e no cronograma físico financeiro do empreendimento.

4 RESULTADOS

A partir da pesquisa realizada nos órgãos públicos para análise e determinação dos documentos necessários, foi elaborado um fluxograma para elucidar as tratativas referentes à burocracia exigida.

Imagem 1 - Fluxograma



Fonte: elaboração própria (2023)

Para melhor compreensão do fluxograma, utilizou-se cores para demonstrar quais os órgãos do respectivo documento:

- Azul - Registro de Imóveis;
- Vermelho - PMF;
- Amarelo - CELESC;
- Verde - VISA;
- Bege - FLORAM;
- Rosa - CBMSC;
- Roxo - CASAN;
- Laranja - Processos importantes, sem órgãos.

Através deste fluxograma é possível determinar quais os documentos exigidos e a ordem de solicitação dos mesmos em seus respectivos órgãos de obtenção.

Por se tratar de uma SPE (Sociedade com Propósito Específico) não haveria a necessidade de realizar a incorporação imobiliária no lote, porém, por ser um fato de suma importância para as incorporadoras, pois somente após ele é realizado a venda dos imóveis, foi decidido acrescentar ao trabalho.

Para a determinação dos prazos, foi realizado um estudo de caso de um empreendimento já entregue no bairro Trindade em Florianópolis/SC. Tomando como base a data de protocolização e expedição dos documentos anexados neste trabalho. Os dados pessoais e empresariais, como CPF, CNPJ, inscrição imobiliária, número de protocolo e assinaturas foram apagados por motivos de sigilo.

Para melhor compreensão dos anexos fornecidos, listei-os abaixo:

- Anexo A: Protocolo de Entrada Projeto Arquitetônico
- Anexo B: Carimbo Projeto Arquitetônico Aprovado
- Anexo C: Protocolo de Reaprovação Projeto Arquitetônico
- Anexo D: Carimbo Projeto Arquitetônico Aprovado
- Anexo E: Protocolo de Habite-se Sanitário
- Anexo F: Habite-se Sanitário

- Anexo G: Protocolo Habite-se PPCI
- Anexo H: Habite-se PPCI
- Anexo I: Protocolo Habite-se PMF
- Anexo J: Habite-se PMF
- Anexo K: Requerimento DANC
- Anexo L: DANC
- Anexo M: Protocolo Viabilidade Técnica Esgoto
- Anexo N: Viabilidade Técnica Esgoto

A partir da análise documental foi elaborada a tabela abaixo:

Tabela 1 - Prazos

PRAZOS PARA APROVAÇÃO E EMISSÃO DE DOCUMENTOS			
DOCUMENTO	DATA PROTOCOLO	DATA EXPEDIÇÃO	TEMPO EXIGIDO EM DIAS
Projeto Arquitetônico	14/08/2017	10/01/2018	149
Projeto Preventivo Contra Incêndio	16/10/2017	17/01/2019	458
Habite-se PMF	26/11/2020	30/07/2021	246
Habite-se VISA	03/02/2021	22/03/2021	47
Habite-se CBMSC	02/02/2021	07/06/2021	125
DANC	25/03/2021	22/04/2021	28
Reaprovação do Projeto Arquitetônico	03/05/2021	10/06/2021	38
Viabilidade Técnica Esgoto	21/05/2021	19/06/2021	29

Fonte: elaboração própria (2023).

Com a determinação dos prazos de análise dos respectivos órgãos, é possível levar em consideração esse tempo exigido no planejamento e cronograma do empreendimento, evitando atrasos e contratempos na entrega das unidades. Pois estes, podem gerar despesas desnecessárias para à construtora.

Deste modo, podemos perceber que o empreendimento analisado não seguiu a ordem do fluxograma, no qual, a data de protocolização do habite-se da PMF foi anterior à data do habite-se do CBMSC. Diante disto, o habite-se da PMF só foi expedido posteriormente à conclusão do habite-se do CBMSC, ou seja, não seguiu a ordem correta de protocolização.

Para a definição do prazo total, utilizou-se como referência a data do primeiro protocolo e do último. Totalizando 1446 dias, dentre as datas de 14/08/2017 até 30/07/2021.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A burocracia nas exigências das diversas documentações que são solicitadas tem seus benefícios e seus malefícios. Um dos benefícios é que esta burocracia existe para se ter uma segurança jurídica ao proprietário do terreno, como também para o consumidor final, pois garante a legitimidade no processo e dessa forma os diversos órgãos fiscalizadores têm a competência para conferir se o requerente é realmente o proprietário do terreno.

Através desses documentos que são solicitados para as diversas consultas de viabilidades que são exigidas em diferentes órgãos públicos, como citado anteriormente, verifica-se que os mesmos são deveras importantes também para se evitar uma invasão em terreno alheio.

Outro benefício para a população em geral é ter o conforto que a nova construção estará seguindo as normas de boa conduta para o meio ambiente, bem como seguindo o plano diretor da cidade evitando assim o crescimento desordenado das cidades, em áreas de morro ou próximos aos córregos o que se torna inseguro para toda a população.

O que também acontece para o bom cumprimento das normas contra incêndios, pois favorece não somente o dono do terreno ou o construtor e sim todo o entorno, todos os moradores da vizinhança.

Além do mais, esse processo exigido valoriza o profissional capacitado que estudou e dedicou-se para entender todas as tratativas, evitando que qualquer pessoa possa construir sem a informação técnica adequada.

Por outro lado, com o avanço da tecnologia, muitos dos documentos poderiam ser consultados on-line e com resposta direta do servidor, agilizando assim o processo como um todo, sem a necessidade de pagamento de taxas diversas. O que já vem acontecendo, por exemplo, na consulta de viabilidade construtiva no município, porém o serviço ainda está na fase de testes.

Com a quantia arrecadada através das taxas de análise, poderia ser revertida em treinamento aos funcionários para que o atendimento ao usuário final seja mais agilizado. Pois a fomentação do mercado imobiliário na região atrai muitos investidores, e a demanda pelos documentos tende a aumentar. Acarretando muitas vezes na demora da emissão e aumento dos prazos de obtenção, nas quais, nem sempre é por parte do empreendedor.

A falta de padronização na análise de documentos também é um fator que eleva os prazos, pois a lei é muito ampla e cabe ao profissional a devida interpretação, as análises realizadas por profissionais diferentes podem conter divergências nos requisitos. A demora na análise dos documentos muitas vezes não decorre por parte do requerente, seja ele empreendedor, proprietário ou contratado, pois acontece de um projeto ser analisado e recusado, sendo listada alterações necessárias, e quando retorna para análise novamente, surge uma nova lista de itens não listados anteriormente.

O que evitaria esse inconveniente e essa demora nos processos é a padronização específica do que necessita para tal aprovação e seguir uma ordem de fila coerente com a complexidade do empreendimento.

5.1 Sugestões para Trabalhos Futuros

De modo a complementar os dados do presente trabalho em pesquisas futuras, sugere-se realizar novos estudos de casos com empreendimentos entregues, para poder compilar os dados e poder ter uma média mais aproximada da realidade entre todos os empreendimentos do grupo amostral.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. **Histórico**. Disponível em: <<https://1ori.com.br/sobre/>> Acesso em: 11 nov 2022.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. **O Cartório**. Disponível em: <<https://www.2ori.com.br/>> Acesso em: 11 nov 2022.

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. **Conheça o Cartório**. Disponível em: <<https://3ri.com.br/conheca-o-cartorio/#sobre>> Acesso em: 11 nov 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 11 Jun 2023.

BRASIL. **Estatuto das Cidades**, 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm> Acesso em: 12 Jun 2023.

CAMPOS, Edson Telê. **A expansão imobiliária e seus impactos ambientais em Florianópolis**. Florianópolis: Editora Insular Ltda, 2004.

CELESC. **História**. Disponível em: <<https://www.celesc.com.br/home/historia>> Acesso em: 28 nov 2022.

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA. **Instruções Normativas**. Disponível em: <<https://www.cbm.sc.gov.br/index.php/sci/instrucoes-normativas>> Acesso em: 28 nov 2022.

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA. **História**. Disponível em: <<https://www.cbm.sc.gov.br/index.php/sobre-o-cbm-sc/historia>> Acesso em: 28 nov 2022.

FAGUNDES, Julia Ribes. **As mudanças de zoneamento urbano em Florianópolis: processos, atores e contradições**. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/1445053-As-mudancas-de-zoneamento-urbano-em-florianopolis-processos-atores-e-contradicoes.html>> Acesso em: 13 Jun 2023.

FLORAM. **A fundação**. Disponível em: <<https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/floram/index.php?cms=a+fundacao&menu=4&submenuid=170>> Acesso em: 12 nov 2022.

FLORIANÓPOLIS. **Lei Complementar nº 001/97**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/1997/1/1/lei-comp>>

lementar-n-1-1997-dispoe-sobre-o-zoneamento-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-no-distr
ito-sede-de-florianopolis-e-da-outras-providencias> Acesso em: 13 Jun 2023.

FLORIANÓPOLIS. **Lei nº 2.193, de 03 de janeiro de 1985.** Dispõe sobre o zoneamento o uso e ocupação do solo nos balneários da Ilha de Santa Catarina declarando-os área especial de interesse turístico e dá outras providencias. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/1010610/lei-2193-85-florianopolis-0>> Acesso em: 12 Jun. 2023.

IBAMA. **Sobre o Licenciamento Ambiental Federal.** Disponível em: <<http://www.ibama.gov.br/laf/sobre-o-licenciamento-ambiental-federal>> Acesso em: 26 nov 2022.

IBGE. **População de Florianópolis.** Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/florianopolis/panorama>> Acesso em: 10 Jun 2023.

IMA - Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina. **ATIVIDADES NÃO SUJEITAS AO LICENCIAMENTO AMBIENTAL.** Disponível em: <<https://www.ima.sc.gov.br/index.php/licenciamento/informacoes-e-procedimentos/atividades-nao-licenciaveis>> Acesso em: 08 Jun 2023.

IPUF. **Regulamento Interno.** Disponível em: <<https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/ipuf/index.php?cms=regulamento+interno&menu=1&submenuid=sobre>> Acesso em: 12 nov 2022

LAKASTOS e MARCONI. **Fundamentos da metodologia científica.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEIS MUNICIPAIS. **Plano Diretor.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-florianopolis-sc>> Acesso em: 18 nov 2022.

LEIS MUNICIPAIS. **Código de Obras.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/codigo-de-obras-florianopolis-sc>> Acesso em: 17 nov 2022.

LEIS MUNICIPAIS. **Projeto Destrava Floripa.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/2021/71/707/lei-complementar-n-707-2021-institui-o-projeto-destrava-floripa-altera-dispositivos-da-lei-complementar-n-060-de-2000-codigo-de-obras-e-da-lei-complementar-n-374-de-2010-e-da-outras-providencias>> Acesso em: 18 nov 2022.

MATTOS, Aldo Dórea. **Planejamento e Controle de Obras.** 1º ed. São Paulo, editora Pini, 2010.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Etapas do Licenciamento.** Disponível em: <<https://pnla.mma.gov.br/etapas-do-licenciamento>> Acesso em: 26 nov 2022.

PEREIRA, Elson. M.. **Planejamento Urbano em Florianópolis e a Cidade Contemporânea**. In: Dias, Leila C. D. ; Pereira, Elson M.. (Org.). As Cidades e a Urbanização no Brasil. 1ed.Florianópolis: Insular, 2011.

SMDU. **Regimento Interno**. Disponível em: <<https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/smdu/index.php?cms=regimento+interno&menu=1&submenuid=sobre>> Acesso em: 12 nov 2022.

SMDU. **Consulta de Viabilidade de Construção**. Disponível em: <<https://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=3266>> Acesso em: 12 nov 2022.

VISA. **CONCESSÃO DECLARATÓRIA**. Disponível em: <<https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/vigsanitaria/index.php?cms=concessao+declaratoria&menu=8&submenuid=1853#:~:text=A%20concess%C3%A3o%20declarat%C3%B3ria%20de%20habite,%20Dsanit%C3%A1rias%2C%20dispensando%20se%20a>> Acesso em: 06 Jun 2023.

WEBER, Max. **O que é a Burocracia?**. 1. ed. São Paulo: CFA, 1991.

7 ANEXOS

ANEXO A - Protocolo de entrada projeto arquitetônico

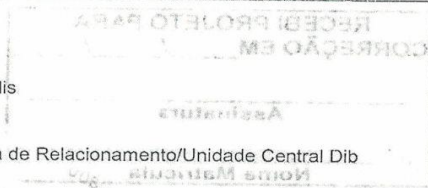


Sistema de Gestão de Processos Digitais
Comprovante de Cadastro de Processo Digital

14/08/2017 - 17:27
Página: 1 de 1

Dados do Processo

Órgão: PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis
Processo:
Data de entrada: 14/08/2017 às 17:22
Setor de abertura: SMFPO/DR/UNICENT - SMFPO/Diretoria de Relacionamento/Unidade Central Dib
Cherem
Setor Responsável:
Cadastrado por: f



Dados do Requerente Principal

CNPJ:
Nome: Associação SPE
E-mail:
Telefone: Comercial: Celular:
Endereço: Número:
Complemento: Bairro:
Cidade: Cep:
Estado:

Solicitante

CPF:
Nome: f
E-mail:
Telefone: Comercial: Celular:

Súmula

Assunto: Aprovação de Projetos
Súmula: SOLICITA APROVAÇÃO DE PROJETO PARA UM IMÓVEL LOCALIZADO A RUA
, TRINDADE, INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA :
CONFORME DOCUMENTOS EM ANEXO.

APLICA-SE O DISPOSTO NOS ARTIGOS 182, 183, 465 E 473 DA LEI COMPLEMENTAR 007/97 (CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS TRIBUTÁRIAS DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS) QUANDO O PAGAMENTO DA TAXA DE EXPEDIENTE OCORRER APÓS O SEU VENCIMENTO OU NÃO FOR EFETUADO.

Unidade Central Dib U.

A apresentação do protocolo original na retirada do processo é obrigatória.
Para consultar o processo via internet, acesse o seguinte endereço: <http://portal.pmf.sc.gov.br/servicos/processos>

RECEBI PROJETO PARA
CORREÇÃO EM 19/12/17

Assinatura

Nome Matricula do

ANEXO B - Carimbo de projeto arquitetônico aprovado

PREFEITURA

PMF - SMDU - DAU

APROVAÇÃO

PROJETO: _____ DATA 10-01-18

ASSINATURA E CARIMBO:

ATENÇÃO: A OBRA SÓ PODERÁ SER INICIADA APÓS A OBTENÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO DA PREFEITURA

P
PROJETA
ARQUITETURA

PROJETO LOCAL: PROJETO ARQUITETÔNICO

OBRA: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
INSURGENTE MULTIFAMILIAR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROPRIETÁRIO: CONSTRUÇÃO SPE LTDA

PLANTAS: SITUAÇÃO / LOCALIZAÇÃO E LOCAÇÃO

PROPRIETÁRIO: _____

RESPONSÁVEL TÉCNICO: _____

AUTOR: _____

ESCALA: INDICADA

DATA: 13 DEZ / 2017

FOLHA: 01/10

SÃO JOSÉ/SC - CEP: 88101-020

ANEXO C - Protocolo de entrada reaprovação Projeto Arquitetônico



Sistema de Gestão de Processos Digitais
TERMO DE AUTUAÇÃO

Processo

Dados da Autuação

Autuado em: 03/05/2021 às 10:43

Setor origem: PORTAL - Portal Externo da PMF

Setor responsável: SMDU - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Interessado:

Assunto: Substituição de Projeto sem Acréscimo de Área

Súmula: Pede-se a substituição do projeto arquitetônico sem acréscimo de área do empreendimento

ANEXO D - Carimbo Projeto Arquitetônico Aprovado

PREFEITURA

PMF-SMDU-DAU / CONSTRUÇÃO	
PROJETO: 1	DATA: 10.01.18
ÁLVARA:	DATA: 10.06.2021
<input checked="" type="checkbox"/> EXECUTADO EM: 28.10.18	
<input checked="" type="checkbox"/> SUBSTITUÍDO EM: 10.10.2021	
<input type="checkbox"/> TRANSF. DE PROPRIETÁRIO:	1 1 1
<input type="checkbox"/> TRANSF. DE RESP. TÉCNICA:	1 1 1
ASSINATURA E CARIMBO:	

CONTROLE DE REVISÕES	DESCRIÇÃO	Eng. A. Gerência de Licenciamento Matr. COTT SMDU/PMF	Nº REV.	DATA
EMISSÃO INICIAL			00	13/12/2017
	TROCA VIDROS LAMINADOS HALL SOCIAL POR ALVENARIA -RESISTENTE À FOGO 2H		01	22/07/2020
	ADEQUAÇÕES A PEDIDO DA VISTORIA DE HABITE-SE		02	20/04/2021

 <p>PROJETA ARQUITETURA</p>	PROJETO/LOCAL: <h2 style="text-align: center;">PROJETO ARQUITETÔNICO</h2>
	OBRA: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR <small>AV. JOSÉ FORTALIM, 133 - LST. TRINDADE - FLORESTAL/SC</small>
	PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA SMDU CONSTRUÇÃO SPE LTDA <small>AV. JOSÉ FORTALIM, 133 - LST. TRINDADE - FLORESTAL/SC</small>
PLANTAS: SITUAÇÃO / LOCALIZAÇÃO E LOCAÇÃO	
PROPRIETÁRIO: 	AUTOR:
RESPONSÁVEL TÉCNICO: 	ARQUITETO E URBANISTA REGISTRO CAU/SC Nº
ESCALAS: INDICADA	DESENHO:
DATA: 13 DEZ / 2017	PRANCHA: 01/10
SÃO JOSÉ/SC - CEP:88	

ANEXO E - Protocolo de Habite-se Sanitário



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA DE SAÚDE
DIRETORIA DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE

Emitido por: em 03/02/2021 09:44 BRT | CELK Saúde v3.1.68.8 - CELK SISTEMAS LTDA

COMPROVANTE DE REQUERIMENTO

Estabelecimento

Razão Social	CNPJ/CPF
Nome Fantasia	
Atividade Principal 4110-7/00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários	

Dados do Requerimento

Solicitação Habite-se	Protocolo
Nome do Solicitante	
RG / CPF	

Dados do Projeto

Endereço
Nº Obra:

Acompanhe a situação do requerimento direto do seu dispositivo móvel através do QRcode ao lado.
Ou acesse o link vigilanciasanitaria.pmf.sc.gov.br/vigilancia, clique no botão consulta do requerimento e informe a senha e acompanhe o andamento de sua solicitação.

ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O HABITE-SE SOLICITADO. ACOMPANHE A SITUAÇÃO VIA QR CODE.

ANEXO G - Protocolo Habite-se PPCI



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA



COMPROVANTE DE SOLICITAÇÃO DE HABITE-SE

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO / EDIFICAÇÃO				
Registro da Endereço (RE):				
Nome da Edificação:				
Nome Fantasia:				
Logradouro público:				Nº:
Bairro:	Município: FLORIANÓPOLIS/SC			CEP:
Complemento:	LAT/LONG: (-27,5944127,-48,5229645)			
Referência:	Arquivo:			
Blocos Homologados CBMSC: 0		Blocos Cadastrados CBMSC: 1		
2. RESPONSÁVEIS PELO IMÓVEL				
NR	Nome Completo			CPF
1				
2				
3. DADOS DA SOLICITAÇÃO				
Protocolo:	Complexidade: Alta Complexidade		Nº de Blocos: 1	
Área total da solicitação: 3.631,23 (m²)				
Nome Solicitante:				CPF/CNPJ :
Data da Solicitação: 02/02/2021		Quantidade de anexos: 6		
-> 3.1. DETALHES POR BLOCO				
3.1.1. FORTKAMP				
Área da solicitação: 3.631,23 (m2)		Área do Bloco: 3.631,23 (m2)		Área desconsiderada: 0,00 (m2)
Nº de pavimentos: 7		Altura: 20,46 (m)		Área do pavimento Tipo: 463,66 (m)
Complexidade: Alta Complexidade		Carga de incêndio: Baixa		
Tipo da Edificação: ALVENARIA CONVENCIONAL		Tipo de Escada: Comum		Quantidade de Glp: --
Responsável técnico:			Registro (CREA/CAU, outros):	
OCUPAÇÕES				
NR	Ocupação	Destinação	Área do Bloco	Área Solicitada
1	A-2 [Residencial] Multifamiliar vertical	Edifícios de apartamento em geral	3.631,23 (m²)	3.631,23 (m²)
RISCOS ESPECIAIS				
Nenhum risco especial encontrado para essa solicitação.				
SISTEMAS E MEDIDAS DE SEGURANÇA -> [SIGLA] - SISTEMA/MEDIDA				
Nenhum sistema ou medida de segurança encontrado para essa solicitação.				
4. ANEXOS				
NR	Nome e-sci	Nome Original	Descrição Documento	Data Upload
1	DRT_PPCI_02-02- (...)	ART Execução (...)	Documento de Responsabilidade Técnica de execução de montagem ou de instalação de todos os sistemas e medidas preventivos contra incêndio e pânico	02/02/2021 06:50:28
2	LAUDO_OU_ENSAIO (...)	Certificado_P-9 (...)	Laudo ou ensaio das propriedades não propagantes ou retardantes de materiais de acabamento, revestimento ou decoração, conforme tabela da IN 18;	02/02/2021 06:51:01
3	LAUDO_OU_ENSAIO (...)	LAUDO_HIT.pdf	Laudo ou ensaio das propriedades não propagantes ou retardantes de materiais de acabamento, revestimento ou decoração, conforme tabela da IN 18;	02/02/2021 06:51:00
4	LAUDO_OU_ENSAIO (...)	LAUDO_PAUBRASIL (...)	Laudo ou ensaio das propriedades não propagantes ou retardantes de materiais de acabamento, revestimento ou decoração, conforme tabela da IN 18;	02/02/2021 06:51:00
5	LAUDO_OU_ENSAIO (...)	LAUDO_PEGGY.pdf	Laudo ou ensaio das propriedades não propagantes ou retardantes de materiais de acabamento, revestimento ou decoração, conforme tabela da IN 18;	02/02/2021 06:51:00
6	LAUDO_OU_ENSAIO (...)	LAUDO_TWIST.pdf	Laudo ou ensaio das propriedades não propagantes ou retardantes de materiais de acabamento, revestimento ou decoração, conforme tabela da IN 18;	02/02/2021 06:51:00

Assinatura Eletrônica

.....
 NOME

 CPF

 FLORIANÓPOLIS/SC, 02/02/2021
 LOCAL E DATA

 ENDEREÇO IP DO SOLICITANTE

ANEXO H - Habite-se PPCI



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA



ATESTADO DE HABITE-SE

Com fundamento nos incisos II, III e IV do artigo 108 da Constituição do Estado de Santa Catarina (E.C. 033/2003), na Lei Estadual nº 16.157 de 07/11/2013 e no Decreto Executivo Estadual nº 1.957 de 20/12/2013, atestamos que a edificação abaixo qualificada atende aos padrões mínimos de segurança contra incêndio. Estando apta a ser habitada a partir de: 07/06/2021.

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO / EDIFICAÇÃO

Registro da Endereço (RE):	
Nome da Edificação:	
Nome Fantasia:	
Logradouro público:	
Nº:	
Bairro:	Município: FLORIANÓPOLIS/SC
CEP:	
Complemento:	LAT/LONG: (-27.5944127,-48.5229645)
Referência:	Arquivo:
Blocos Homologados CBMSC: 0	Blocos Cadastrados CBMSC: 1

2. RESPONSÁVEIS PELO IMÓVEL

NR	Nome Completo	CPF
1
2

3. DADOS DA SOLICITAÇÃO

Protocolo:	Característica de: Alta Complexidade	Nº de Blocos: 1
Área total da solicitação: 3.631,23 (m²)		
Nome Solicitante:		CPF/CNPJ:
Data da Solicitação: 31/05/2021	Quantidade de anexos: 25	

-> 3.1. DETALHES POR BLOCO

3.1.1. FORTKAMP

Área da solicitação: 3.631,23 (m2)	Área aprovada: 3.631,23 (m2)	Área do projeto: 3.631,23 (m2)
Nº de pavimentos: 7	Altura: 20,46 (m)	Área do pavimento Tipo: 463,66 (m) Área desconsiderada: 0,00 (m2)
Complexidade: Alta Complexidade	Carga de incêndio: Baixa	Situação: NOVA
Tipo da Edificação: ALVENARIA CONVENCIONAL	Tipo de Escada: Comum	Quantidade de Glp: --
Responsável técnico:	Registro (CREA/CAU, outros):	

OCUPAÇÕES

NR	Ocupação	Destinação	Área do Bloco	Área do comum	Área Solicitada
1	A-2 [Residencial] Multifamiliar vertical	Edifícios de apartamento em geral	3.631,23 (m²)	0,00 (m²)	3.631,23 (m²)

RISCOS ESPECIAIS

Nenhum risco especial encontrado para essa solicitação.

SISTEMAS E MEDIDAS DE SEGURANÇA -> [SIGLA] - SISTEMA/MEDIDA

Nenhum sistema ou medida de segurança encontrado para essa solicitação.

4. RESULTADO DA SOLICITAÇÃO

Resultado : DEFERIDO

Observações:

Quartel de FLORIANÓPOLIS/SC, 07/06/2021

Assinatura Eletrônica

NOME
FLORIANÓPOLIS/SC, 07/06/2021
LOCAL E DATA

ANEXO I - Protocolo Habite-se Prefeitura



Sistema de Gestão de Processos Digitais
TERMO DE AUTUAÇÃO

Processo

Dados da Autuação

Autuado em: 26/11/2020 às 10:30
Setor origem: PORTAL - Portal Externo da PMF
Setor responsável: SMDU - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Interessado principal:
Assunto: Habite-se
Súmula: Requer habite-se do projeto aprovado sob número

ANEXO J - Habite-se Prefeitura

	PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO Diretoria de Fiscalização de Obras
HABITE-SE Nº:	
Processo nº: / 2020	data processo : 26/11/2020
Projeto nº :	data projeto : 10/01/2018
Proprietário :	
CPF/CNPJ:	
Descrição :	
TOTAL de EDIFICAÇÃO CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR 01 bloco de alvenaria com 05 pavimentos + 02 subsolos + plano de cobertura	
Área (m²) : 3.631,230	
Local da Obra :	
Autor do Projeto :	
Responsável Técnico :	
Data : 30/07/2021	

ANEXO K - Requerimento DANC



Sistema de Gestão de Processos Digitais
TERMO DE AUTUAÇÃO

Processo E

Dados da Autuação

Autuado em: 25/03/2021 às 08:21

Setor origem: PORTAL - Portal Externo da PMF

Setor responsável: FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis

Interessado principal: [REDACTED]

Assunto: Declaração de Atividade Não Constante - DANC

Súmula: Declaração de Atividade Não Constante - DANC

ANEXO L - DANC

	<p>Fundação Municipal do Meio Ambiente Diretoria de Licenciamento Ambiental Rua Felipe Schmidt, nº 1320 – 7º andar - Centro – Florianópolis CEP 88010-002 Fone: (48) 3251-6541- CNPJ: 00.909.972/0001-01</p>
---	--

DECLARAÇÃO DE ATIVIDADE NÃO CONSTANTE - DANC nº _____

O órgão ambiental licenciador Fundação Municipal de Meio Ambiente de Florianópolis - FLORAM declara para os devidos fins que _____

CPF/CNPJ nº _____ informou a implantação/operação da atividade de Condomínio multifamiliar residencial, localizada em área com Plano Diretor e Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto em funcionamento, localizado na _____, com inscrição imobiliária nº _____, a qual **não**

integra a Listagem de Atividades Sujeitas ao Licenciamento Ambiental, aprovada pela Resolução CONSEMA nº 98/2017, portanto não sujeito ao licenciamento ambiental, o que não eximirá o empreendimento ou atividade em atender às demais disposições da legislação ambiental e florestal vigente.

Esta Declaração está vinculada à exatidão das informações prestadas pelo empreendedor. A FLORAM poderá, a qualquer momento, exigir o licenciamento ambiental caso verifique discordância entre as informações prestadas e as características reais do empreendimento ou atividade.

Esta Declaração não desobriga o empreendedor a obter, quando couber, as certidões, alvarás, de qualquer natureza, exigidos pela legislação Federal, Estadual ou Municipal.

A presente Declaração foi emitida sem rasura e/ou colagem e tem validade de 01 (um) ano a partir da data de sua assinatura.

Florianópolis, 22 de abril de 2021.

_____ Diretor de Licenciamento Ambiental	_____ Chefe do Departamento de Licenciamento Ambiental
Documento válido somente com assinatura digital	

ANEXO M - Protocolo Viabilidade Técnica Esgoto



COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUAS E SANEAMENTO
Sistema Comercial Integrado - SCI
VISUALIZAÇÃO DE AS DE LOGRADOURO

Data: 21/05/2021
Hora: 15:36
Página: 1

Protocolo: 21/05/2021 15:33 300090 Data Hora Abertura : 21/05/2021 15:35 300090 T_RA3000907PMF Desdobramento:
Situação: **Suspensão** Serviço Solicitado: 6934-RE CONSULTA VIAB. EDIF./LOTEAMENTO
Agência: 504-FLORIANÓPOLIS Distrito Operac.: 504000-FLORIANÓPOLIS Setor de Exec.: 033-DIOES - CESG
Solicitante: Telefone:
Motivo Solicitação: **AD0072079/2021 - Viabilidade de Esgoto para N°157 - Cond. Residencial.**
Endereço/Compl.: E-mail:

Dados do Logradouro						
Município:	504-FLORIANÓPOLIS					
Logradouro:	RUA CARLOS DE ALMEIDA					
Endereço/Compl.:	E-mail:					
Dados da Programação						
Data Programada:	Primeira Programação:	Equipe:	Data Hora Última Programação:			
Serviços Executados						
Serviço	Qtd. Exec.	Horas Extra	Tipo Faturam.	Matrícula	Parecer	
Dados da Suspensão - Pagamento da Parcela a Vista						
Data Pagamento	Banco	Agência	Valor	Data Liberação	Responsável	Parecer

ANEXO N - Viabilidade Técnica Esgoto



COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUAS E SANEAMENTO - CASAN
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL METROPOLITANA - SRM
GERÊNCIA OPERACIONAL – GOPS/SRM
RUA XV DE NOVEMBRO, 230 – BALNEÁRIO – FONE: 3221-5786

PROTOCOLO Nº 21/05/2021 15:33 300090

Uso interno atendimento CASAN – Código: 4303

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA – SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN, declara para os devidos fins que, o Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário desta Companhia, pode receber o efluente do esgoto sanitário da edificação abaixo relacionada, desde que obedeça aos dados técnicos, normas vigentes, Regulamento de Serviços de Água e Esgotos Sanitários, bem como, Plano Diretor do Município.

Solicitante: Trindade incorporadora e construtora Spe Ltda

Unidade: Residencial multifamiliar

Dados do Empreendimento: 01 bloco, 08 pavimentos, 48 unidades residenciais e área total de 3.631,33 m².

Endereço: Rua Oge Fortkamp 157, bairro Trindade – Florianópolis/SC.

Parecer Técnico

Tem condições de lançar o esgoto na rede pública de coleta de esgoto existente na rua Oge Fortkamp, bairro Trindade – Florianópolis/SC.

A referida rede coletora de esgoto se encontra liberada para interligações e o esgoto a ser coletado terá como destino a ETE Insular (ETE sob LAO 8899/2014).

Dados da Ligação de Esgoto

Pavimentação do passeio: Concreto

Ligação de esgoto: CI existente

Diâmetro da CI: 400 mm

Diâmetro do CP: 100 mm

Material do tubo: PVC vinilforte

Profundidade Máxima de interligação na CI: 0,70 m



Informações Adicionais

- I. Deverá ser instalada caixa de retenção de sólidos grosseiros (gradeamento), antecedendo o ponto de interligação na rede pública, dentro da propriedade, a ser mantida pelo empreendimento (ver anexo 11 do Manual de Serviços CASAN);
- II. Havendo necessidade de recalque dos efluentes, eles devem fluir para uma caixa de quebra de pressão, situada à montante do ponto de interligação na rede pública, onde serão conduzidos em conduto livre, cabendo ao usuário a responsabilidade pela sua execução. A manutenção de todas as instalações internas do imóvel será de responsabilidade do usuário. Já as obras executadas nas vias públicas terão manutenção da CASAN;
- III. As tampas de caixas de inspeção (CI) e poços de visita (PV) deverão estar niveladas com o pavimento existente, tanto em via de rolamento quanto em passeios;
- IV. Deverá ser ligado somente o esgoto sanitário domiciliar (água servida); Água da chuva deverá ser destinada para um sistema de drenagem independente da rede de esgoto;
- V. Para efluentes advindos de máquinas de lavar louça e pias (cozinha, edícula e outros que possam contribuir com efluentes de origem oleosas) é obrigatória a existência de caixa de gordura sifonada, antes destes serem lançados na rede pública;
- VI. Quando a viabilidade estiver condicionada à execução de Caixa de Inspeção (CI), o interessado deverá formalizar o pedido de ligação de esgoto com CI junto à CASAN. A apresentação desta declaração de viabilidade técnica é obrigatória. Campo superior direito contendo código destinado ao atendente da CASAN.

Documento válido por um (01) ano.

Florianópolis, 19 de junho de 2021.