

PROCESSO Nº:	@ PMO 25/00007337
UNIDADE GESTORA:	Prefeitura Municipal de Florianópolis PMF)
RESPONSÁVEL:	Topázio Silveira Neto
INTERESSADOS:	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF); Secretaria Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano de Florianópolis; Procuradoria-Geral do Município; Secretaria Municipal da Fazenda de Florianópolis; e Conselho da Cidade de Florianópolis.
ASSUNTO:	Primeiro Monitoramento sobre avaliação da eficácia dos controles operacionais e a gestão dos instrumentos jurídicos de Outorga Onerosa do Direito de construir (OODC) e Transferência do Direito de Construir (IDC) no Município de Florianópolis (@RLA 18/00189491).
RELATOR:	Conselheiro Adircélio de Moraes Ferreira Júnior
UNIDADE TÉCNICA:	Divisão 2 - DAE/CAOPII/DIV2
RELATÓRIO Nº:	DAE - 58/2025

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	ANÁLISE DO CUMPRIMENTO DAS DETERMINAÇÕES E IMPLEMENTAÇÕES DAS RECOMENDAÇÕES.....	6
2.1	Determinações ao Município de Florianópolis (PMF).....	6
2.1.1	Determinação referente ao item 2.1.1 da Decisão nº 1.055/2021.....	6
2.1.2	Determinação referente ao item 2.1.2 da Decisão nº 1.055/2021.....	11
2.1.3	Determinação referente ao item 2.1.3 da Decisão nº 1.055/2021.....	19
2.1.4	Determinação referente ao item 2.1.4 da Decisão nº 1.055/2021.....	21
2.1.5	Determinação referente ao item 2.1.5 da Decisão nº 1.055/2021.....	22
2.2	Determinação ao Município de Florianópolis (PMF) e ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF).....	26
2.3	Recomendações ao Município de Florianópolis (PMF).....	28
2.3.1	Recomendação referente ao item 2.2.1 da Decisão nº 1.055/2021.....	28
2.3.2	Recomendação referente ao item 2.2.2 da Decisão nº 1.055/2021.....	29
2.3.3	Recomendação referente ao item 2.2.3 da Decisão nº 1.055/2021.....	31
2.3.4	Recomendação referente ao item 2.2.4 da Decisão nº 1.055/2021.....	36
2.3.5	Recomendação referente ao item 2.2.5 da Decisão nº 1.055/2021.....	38
2.3.6	Recomendação referente ao item 2.2.6 da Decisão nº 1.055/2021.....	42
2.3.7	Recomendação referente ao item 2.2.7 da Decisão nº 1.055/2021.....	47
2.3.8	Recomendação referente ao item 2.2.8 da Decisão nº 1.055/2021.....	49
2.3.9	Recomendação referente ao item 2.2.9 da Decisão nº 1.055/2021.....	52
2.3.10	Recomendação referente ao item 2.2.10 da Decisão nº 1.055/2021.....	54
2.3.11	Recomendação referente ao item 2.2.11 da Decisão nº 1.055/2021.....	55
2.3.12	Recomendação referente ao item 2.2.12 da Decisão nº 1.055/2021.....	60



2.3.13	Recomendação referente ao item 2.2.13 da Decisão nº 1.055/2021.....	62
2.3.14	Recomendação referente ao item 2.2.14 da Decisão nº 1.055/2021.....	64
2.3.15	Recomendação referente ao item 2.2.15 da Decisão nº 1.055/2021.....	65
2.3.16	Recomendação referente ao item 2.2.16 da Decisão nº 1.055/2021.....	67
2.4	Situação de cumprimento/implementação das deliberações.....	70
3	CONCLUSÃO.....	77



1 INTRODUÇÃO

Trata-se do primeiro monitoramento da Auditoria Operacional (@RLA 18/00189491) realizada pela Diretoria de Atividades Especiais (DAE), na Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), com o objetivo de avaliar a gestão da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC), no Município de Florianópolis, conforme determinação da Decisão nº 387/2024 (fl. 1.199 do processo @RLA 18/00189491), cuja cópia foi acostada à fl. 4 do presente processo @PMO 25/00007337.

A Auditoria realizada estava incluída na programação de fiscalização deste Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina (TCE/SC) para os anos de 2017/2018, sob o número 175, a qual ocorreu no exercício de 2018.

Após a fase de planejamento foi delimitado o objetivo da Auditoria, a fim de avaliar a eficácia dos controles operacionais e a gestão da OODC e TDC no Município de Florianópolis para verificar: a) se a Prefeitura realizava o controle do processo de OODC (sem pedido de benfeitoria) de forma eficaz; b) se a Prefeitura realizava o controle do processo de OODC (com pedido de benfeitoria) de forma eficaz; c) se o incentivo na forma de índices urbanísticos do artigo 64 do Plano Diretor estava sendo aplicado com base em critérios e procedimentos regulamentados; d) se a Prefeitura de Florianópolis fazia o controle do processo de TDC de forma eficaz; e) se os recursos auferidos com a OODC eram destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano; e) se os recursos auferidos com a OODC eram aplicados segundo os critérios estabelecidos no Plano Diretor/Estatuto das Cidades; f) se o processo de cobrança da OODC estava sendo operacionalizado de forma eficaz; g) se havia transparência quanto aos atos praticados em relação aos instrumentos OODC, TDC e art. 64 do Plano Diretor; h) e se o método de cálculo da OODC adotado pela Prefeitura de Florianópolis permitia a geração de receitas públicas para mitigar o ônus do processo de urbanização no Município.

O Estatuto da Cidade (Lei (federal) nº 10.257/2001) estabeleceu como instrumento urbanístico de gestão territorial a OODC, que busca promover uma distribuição mais equitativa dos benefícios e custos decorrentes do processo de urbanização.

Em Florianópolis, este instrumento foi instituído, por meio da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 – Plano Diretor de Florianópolis – e regulamentado pelo Decreto (municipal) nº 13.454/14. Corroborando com este instrumento, o Estatuto da Cidade e o Plano de Diretor de Florianópolis estabeleceram a TDC como possibilidade de criação de solo artificial e sobre a qual, também, se aplica a cobrança de OODC.

Estes são instrumentos complexos da política urbana que demandam uma estrutura bem definida, eficaz e integrada da administração pública para atingir os objetivos a que se propõe.

Também foi observado na auditoria que a operacionalização desses instrumentos passava pela responsabilidade de pelo menos quatro secretarias e/ou entidades públicas municipais, com atribuições delegadas a diversos departamentos desses órgãos.

O Relatório de Instrução DAE nº 23/2019 (fls. 951 a 1.044 do Processo @RLA 18/00189572), com o resultado da auditoria, foi apreciado pelo Tribunal Pleno, em 08/12/2021, oportunidade em que foi prolatada a Decisão nº 1.055/2021, publicada no DOTC-e nº 3.420 de 26/07/2022 (fl. 1.123 do Processo @RLA 18/00189572).

A Decisão proferida concedeu o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da sua publicação no Diário Oficial Eletrônico, para que a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) apresentasse o seu Plano de Ação, contendo medidas a serem adotadas, com a indicação dos responsáveis e os respectivos prazos para o cumprimento das determinações e implementação das recomendações constantes da Decisão.

A Decisão nº 1.055/2021, do processo @RLA 18/00189491, concedeu também, 180 dias à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) e ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) para apresentarem Plano de Ação Conjunto a este Tribunal de Contas, estabelecendo prazos, responsáveis e atividades para adoção de providências quanto às determinações e recomendações dirigida às ambas unidades.

Por fim, a citada Decisão recomendou ao Conselho da Cidade do Município de Florianópolis que acompanhasse, de forma efetiva, a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

A Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), em atendimento às determinações e recomendações contidas na Decisão nº 1.055/2021, compareceu aos autos do processo, por meio do Ofício OE34/PGM/GAB/2022 (fl. 1.146 do Processo @RLA 18/00189572) para apresentar o seu Plano de Ação (fls. 1.147-1.166 do Processo @RLA 18/00189572).

O Relatório DAE nº 36/2023 (fls. 1.171-1.175 do Processo @RLA 18/00189491) trouxe a lume a análise do Plano de Ação, o qual foi apreciado pelo Tribunal Pleno em 15/03/2024, oportunidade em que foi proferida a Decisão nº 387/2024 (fl. 1.199 do Processo @RLA 18/00189491), que conheceu e aprovou o Plano de Ação, nos termos propostos, tendo a natureza de compromisso acordado entre o Tribunal de Contas e a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF).

Suscintamente, colheu-se do Plano de Ação apresentado (fls. 1.147-1.166 do Processo @RLA 18/00189572) que a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) não nominou servidores como responsáveis pelas ações, mas apresentou os órgãos internos responsáveis pela

execução de cada uma das ações a serem implementadas e, com relação a algumas recomendações, a Prefeitura não descreveu as ações, mas estabeleceu prazo para o cumprimento das mesmas e apresentou órgãos internos responsáveis, conforme descritos nos itens 2.2.2, 2.2.8, 2.2.12, 2.2.13, item b, do Plano de Ação (fls. 1.145-1.166 do Processo @RLA 18/00189572).

Cabe registrar que não foi apresentado Plano de Ação Conjunto pela Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) e o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), tendo o instituto esclarecido as razões pelas quais deixou de apresentar o Plano de Ação conjunto.

Segundo a análise do Plano de Ação apresentado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) constatou-se que a maioria das ações nele contidas atendem às exigências desta Corte de Contas.

A Decisão nº 387/2024 (fl. 1.199 do Processo @RLA 18/00189572) determinou à Diretoria de Atividades Especiais (DAE) a realização de monitoramentos, a fim de verificar o cumprimento das determinações e a implementação das recomendações contidas na Decisão nº 1.055/2021, prolatada no Processo de Auditoria Operacional nº @RLA-18/00189491, nos termos do artigo 13 da Resolução nº TC-0176/2021.

A Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) foi cientificada deste primeiro monitoramento, por meio do Ofício DAE nº 792/2025 (fl. 65-93), no qual foram apresentados os auditores responsáveis pela fiscalização, como também foram solicitados documentos e informações.

O gestor da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) encaminhou, por meio do sistema de comunicação, em 14/03/2025, a este Tribunal de Contas, informações em resposta à solicitação acima referida (fls. 102-560).

Novamente, em 28/03/2025, por meio do sistema de comunicação, a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) encaminhou o restante das respostas (fls. 561-565).

Ainda, por meio do Protocolo do TCE SC, as mesmas respostas foram novamente encaminhadas. (fls. 566 – 1.033)

O monitoramento contempla a fiscalização de todas as determinações e recomendações da Decisão nº 1.055/2021 (fls. 1.113-1.116 do processo @RLA 18/00189491), o qual foi realizado no período de 27/01/2025 a 08/05/2025, sendo que a execução *in loco* ocorreu nos dias 04 e 09/04/2025 na Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) e 16/04/2025 na Procuradoria Municipal de Florianópolis.

Para verificar o cumprimento das determinações e a implementação das recomendações utilizou-se como metodologia e técnicas, a solicitação e análise de documentos, pesquisa em sites pertinentes e da própria unidade gestora, além de inspeção *in loco*.

A análise dos dados e informações contidas nos documentos encaminhados e coletados na inspeção realizada *in loco* serão analisados e descritos na sequência, acompanhando-se a ordem dos itens da Decisão nº 1.055/2021 do processo RLA 18/00189491.

2 ANÁLISE DO CUMPRIMENTO DAS DETERMINAÇÕES E IMPLEMENTAÇÕES DAS RECOMENDAÇÕES

2.1 Determinações ao Município de Florianópolis (PMF)

2.1.1 Determinação referente ao item 2.1.1 da Decisão nº 1.055/2021

2.1.1 Realizar levantamento dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) cujo valor da contrapartida financeira foi dividido em número superior a seis parcelas, e proceder à regularização, conforme dispõe o §1º do art. 5º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.1.1 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Instaurar, por meio de Decreto, comissão específica para levantamento da situação existente relacionada aos instrumentos OODC e TDC, e acompanhar as medidas futuras descritas neste documento. Realizar o levantamento de acordo com a determinação.	04/04/2023

Análise

Na auditoria foi constatado, a partir de várias análises realizadas, um controle ineficaz dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

A equipe de auditoria selecionou uma amostra (não estatística) de 11 processos digitais de licenciamento de obras para análise de pontos de controle, com base nos documentos anexados no fluxo desses processos no sistema de Rastreabilidade. Foram destacadas várias falhas, entre outras, falta de assinatura do analista responsável pelo preenchimento da planilha de cálculo da OODC; falta de comprovantes anexados aos processos; concessão de parcelamento superior ao previsto no Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (fl. 978-979 do processo @RLA 18/00189491).

No processo nº 59676/16-0 foi constatado que o valor calculado era de R\$ 564.422,31, com boleto gerado e anexado ao processo, mas apenas uma guia de pagamento no valor de R\$ 51.311,12, com vencimento para 14/11/2016 encontrava-se anexada ao processo, não constando nada sobre parcelamento.

Com relação à concessão do parcelamento da contrapartida da OODC, a equipe de auditoria constatou que o processo nº 1699/2016 teve o valor de R\$ 1.257.571,08 dividido em 12 parcelas, contrariando o § 1º do artigo 5º do Decreto (municipal) nº 13.454/2014, que estabelecia que o valor da contrapartida da OODC poderia ser dividido em até 6 (seis) parcelas (fl. 978 do processo @RLA 18/00189491).

Neste primeiro monitoramento, a equipe de auditores constatou que ocorreram alterações na legislação que trata do Plano Diretor do município e, especialmente quanto a este item, o Decreto (municipal) nº 13.454/2014 foi alterado pelo Decreto (municipal) nº 24.781/2023.

No que tange ao dispositivo que rege o parcelamento da contrapartida financeira de OODC, §1º do artigo 5º do Decreto (municipal) nº 13.454/14, verificou-se que foi alterado, passando de, no máximo, 6 (seis) parcelas para, no máximo, 30 (trinta) parcelas, conforme transcrito abaixo:

Art. 5º O pagamento da primeira parcela do parcelamento ou início das benfeitorias referentes ao valor total da contrapartida financeira será efetuado em até 30 (trinta) dias, a contar da data da retirada do documento de arrecadação municipal - DAM, referente ao valor da OODC.

§ 1º O valor da contrapartida financeira poderá ser dividido em até 30 (trinta) parcelas. (Redação dada pelo Decreto nº 24.781/2023) (Grifou-se).

A auditada, em atendimento ao Ofício DAE nº 792/2025, deste Tribunal de Contas, informou que o levantamento dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), cujo valor da contrapartida financeira foi dividido em número superior a seis parcelas não foi realizado, solicitando prazo complementar para entrega da informação. (fl. 105)

Além de mencionar a alteração da legislação já descrita acima, que permite que o valor da contrapartida financeira possa ser dividido em até 30 (trinta) parcelas, também respondeu que não foi nomeada comissão específica para levantamento da situação relacionada à OODC e a TDC, mas que houve a criação do Conselho Gestor e Comissão Administrativa do FMDU, por meio do Decreto 26.761/2024 (fl. 105).

Cumprir registrar que a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) enviou seu Plano de Ação (fls. 1.145-1.166 do Processo @RLA 18/00189491), sendo que a ação elencada pela auditada para dar cumprimento à determinação em análise era a seguinte:

Instaurar, por meio de Decreto, comissão específica para levantamento da situação existente relacionada aos instrumentos OODC e TDC, e acompanhar as medidas futuras descritas neste documento.

O prazo estipulado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) para cumprimento da determinação foi a data de 04/04/2023, cujo prazo encontra-se esgotado há mais de um ano.

Na inspeção *in loco*, realizada no dia 04/04/2025, verificou-se que o processo 1699/2016, teve sua contrapartida parcelada acima do que estabelecia a legislação vigente à época da auditoria, entretanto, embora tenha sido evidenciado e determinado a readequação, a contrapartida continuou com o parcelamento em 12 vezes, conforme termo de parcelamento de fls. 1.246-1.247, cujas parcelas ainda não se encontram quitadas, pois conforme relato da auditada, somente duas parcelas foram pagas (fl. 1.252).

Durante a inspeção *in loco* do dia 04/04/2025, a equipe de auditores solicitou, aleatoriamente, outros processos referentes ao ano de 2022, antes da alteração do decreto

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

municipal, para verificar como tinha sido estabelecido o pagamento da contrapartida financeira da OODC e constatou que: o PMF E 00157397/2022 – foi parcelado em 10 vezes; PMF E 00085644/2022 – parcelado em 30 vezes; PMF E 00004597/2022 – parcelado em 30 vezes; e PMF E 00030880/2020 – parcelado em 23 vezes, evidenciando novamente, que o parcelamento continuou a ser realizado acima das 6 (seis) vezes, contrariando o que estabelecia o §1º do art. 5º do Decreto (municipal) nº 13.454/14, vigente à época, o qual previa que o valor da contrapartida financeira poderia ser dividido em até 06 (seis) parcelas.

Na data de 02/04/2025, a equipe de auditoria acessou o site da Prefeitura, na página da Rede de Planejamento¹, e se deparou com uma planilha contendo uma relação de processos com seus parcelamentos e valores.

De forma aleatória, colheu-se uma amostra de processos referentes ao exercício de 2024, sendo constatado o seguinte: o PMF E 00155286/2024 foi parcelado em 30 vezes; o PMF E 00018134/2024 foi parcelado em 30 vezes; o PMF E 00000301/2024 foi parcelado em 18 vezes; o PMF E 00014457/2024 foi parcelado em 30 vezes; o PMF E 00036254/2024 foi parcelado em 30 vezes; e o PMF E 00122936/2024 foi parcelado em 10 vezes.

Entretanto, cabe ressaltar que na inspeção in loco de 04/04, servidores da Prefeitura, ao serem indagados sobre a planilha acima citada, informaram que ela não deveria estar disponibilizada, uma vez que se tratava de trabalho interno, e que essa seria retirada do site, o que de fato aconteceu, mas que não inutilizam a checagem realizada nos processos de 2024.

Quanto ao processo nº 59676/16-0, que serviu de evidência do achado na auditoria e teve o valor da sua contrapartida calculado em R\$ 564.422,31 (fl. 354), constando no processo somente um comprovante de pagamento, no valor de R\$ 51.311,12, com vencimento em 14/11/2016 (fl. 356), sem constar qualquer outro documento que detalhasse o pagamento da contrapartida calculada, verificou-se na inspeção *in loco* no dia 09/04/2025 deste monitoramento, por meio de consulta ao sistema FloripaOn, que a contrapartida financeira foi parcelada em 11 (onze) vezes, no valor de R\$ 51.311,12 cada uma das parcelas, com seus devidos acréscimos, nos termos da Printscreen abaixo (figura 01), cujas parcelas já se encontram quitadas.

¹ Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/instrumentos/fmdu-2024> Acesso em: 02 de abr. de 2025.

Figura 01: Printscren da tela do sistema FloripaOn com o parcelamento da contrapartida da OODC - processo nº 59.676/16.

Visualizando pagamentos 2016/TADES/TAXA DE SOLO CRIADO/Receita diversa B4717487/Parc.1

	Pago em	Creditado em	Convênio	Valor pago	Valor devido	Valor diferença
> Pagamento sem inconsistência	11/01/2017	12/01/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 52.337,34	R\$ 52.337,34	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	13/02/2017	14/02/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 52.850,45	R\$ 52.850,45	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	13/03/2017	14/03/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 53.363,56	R\$ 53.363,56	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	13/04/2017	17/04/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 53.876,68	R\$ 53.876,68	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	15/05/2017	16/05/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 54.389,79	R\$ 54.389,79	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	14/11/2016	16/11/2016	Convênio Bancário: 486	R\$ 51.311,12	R\$ 51.311,12	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	13/06/2017	14/06/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 54.902,90	R\$ 54.902,90	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	13/07/2017	14/07/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 55.416,01	R\$ 55.416,01	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	14/08/2017	15/08/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 55.929,12	R\$ 55.929,12	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	12/09/2017	13/09/2017	Convênio Bancário: 516	R\$ 56.442,23	R\$ 56.442,23	R\$ 0,00
> Pagamento sem inconsistência	12/12/2016	13/12/2016	Convênio Bancário: 516	R\$ 51.824,23	R\$ 51.824,23	R\$ 0,00

FECHAR

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPH DU. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 09.abr.2025.

Observa-se que o sistema FloripaOn registra o pagamento de cada uma das parcelas, contudo, quando registra o pagamento total apresenta apenas o valor de cálculo da contrapartida da OODC, sem considerar o valor dos acréscimos de juros e correção monetária, conforme se verifica na próxima *Printscreen*:

Figura 02: *Printscreen* da tela do sistema FloripaOn demonstrando que ocorreu o pagamento do valor da contrapartida da OODC do processo n^o 59.676/16.

ITBI - ITBI										R\$ 393.079,90
OUTRE - OUTRAS RECEITAS DIVERSAS										R\$ 13.336,50
TADES - TAXA DE SOLO CRIADO										R\$ 1.087.835,84
ANO	REFERENTE	LANÇ.	PAR	VENCIMENTO	Nº BAIXA	REC	S	⊕	⊖	VALOR
2021	Recosta Diversa 84629738	553281954	1	12/07/2021	135566237	1	PG			R\$ 232.042,80
2018	Recosta Diversa 84619616	552392110	1	28/05/2018	133623898	1	PG			R\$ 239.893,93
2016	Recosta Diversa 84717487	552016787	1	20/11/2016		1	PG			R\$ 564.422,32
2011	Recosta Diversa 84707772	552763667	1	10/02/2011	---	1	PG			R\$ 9.511,77
2011	Recosta Diversa 84761070	552745530	1	27/05/2011	---	1	PG			R\$ 41.965,02
1-5										< ANTERIOR 1 PRÓXIMA >
TADLP - TAXA DE LICENÇA PARA OBRAS										R\$ 195.806,60
TAXAS - TAXAS URBANISTICAS										R\$ 273,49
ANO	REFERENTE	LANÇ.	PAR	VENCIMENTO	Nº BAIXA	REC	S	⊕	⊖	VALOR
2009	Recosta Diversa 83665531	553542779	1	20/02/2009	---	3	PG			R\$ 273,49
1-1										< ANTERIOR 1 PRÓXIMA >
TAXDE - TAXA DE REMUNERACAO										R\$ 48.885,95

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitao e Desenvolvimento Urbano – SMPH DU. Disponibilizado na inspeo *in loco* de 09.abr.2025.

O prximo *Printscreen* demonstra que o pagamento foi efetuado, entretanto, no traz uma coluna com os acrscimos de juros e correo monetria pagos pelo beneficirio da concesso da OODC.

Figura 03: Printscreen da tela do sistema FloripaOn demonstrando que o valor da contrapartida da OODC foi pago referente do processo n^o 59.676/16.

to-tributos.betha.cloud/#/entidades/ZGF0YWJhc2U6ODksZW50aXR5Ojk0/contribuinte/48855339

ITBI - ITBI										R\$ 393.079,90
OUTRE - OUTRAS RECEITAS DIVERSAS										R\$ 13.336,50
TADDES - TAXA DE SOLO CRIADO										R\$ 1.087.835,84
ANO	REFERENTE	LANÇ.	PAR	VENCIMENTO	N ^o BAIXA	REC	S	⊕	⊖	VALOR
2021	Recosta Diversa 84629738	553281954	1	12/07/2021	135566237	1				R\$ 232.042,80
2018	Recosta Diversa 84636585	552392110	1	28/05/2018	133623					R\$ 239.893,93
2016	Recosta Diversa 84717487	552015787	1	20/11/2016	---					R\$ 564.422,32
2011	Recosta Diversa 84760774	552763667	1	10/02/2011	---					R\$ 9.511,77
2011	Recosta Diversa 84761078	552745530	1	27/05/2011	---	1				R\$ 41.965,02
1-5										ANTERIOR 1 PRÓXIMA
TADLP - TAXA DE LICENÇA PARA OBRAS										R\$ 195.806,60
TAXAS - TAXAS URBANISTICAS										R\$ 273,49
ANO	REFERENTE	LANÇ.	PAR	VENCIMENTO	N ^o BAIXA	REC	S	⊕	⊖	VALOR
2009	Recosta Diversa 83665531	553542779	1	20/02/2009	---	3				R\$ 273,49
1-1										ANTERIOR 1 PRÓXIMA
TAXDE - TAXA DE REMUNERACAO										R\$ 48.885,95
ANO	REFERENTE	LANÇ.	PAR	VENCIMENTO	N ^o BAIXA	REC	S	⊕	⊖	VALOR

Pagamento via parcelamento

Total devido	R\$ 564.422,31
Total pago	R\$ 564.422,32
Dif. de pagamento	+ R\$ 0,01

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitaao e Desenvolvimento Urbano – SMPHDU. Disponibilizado na inspeao *in loco* de 09.abr.2025.

Verifica-se que o sistema FloripaOn deve ser aperfeiado para contemplar todos os itens necessários para o processo de concessão de OODC, a fim de dar mais transparência e não induzir a erro, até mesmo, os servidores que utilizam referido sistema.

Restou constatado pela equipe de monitoramento que a unidade gestora não realizou o levantamento dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), cujo valor da contrapartida financeira tenha sido dividido em número superior a 6 (seis) parcelas até a vgncia da alterao do § 1^o do artigo 5^o do Decreto (municipal) n^o 13.454/2014.

A equipe constatou a ocorrência de contrapartidas financeiras divididas em número superior a 6 (seis) parcelas, as quais foram apontadas no Relatório de Instruo (fls. 951-1044) e que deram sustentcao ao achado de auditoria, bem como nos processos consultados na inspeao *in loco* deste monitoramento e que essa prática continuou até o advento do Decreto (municipal) n^o 24.781, de 25 de janeiro de 2023, que alterou o § 1^o do artigo 5^o do Decreto (municipal) n^o 13.454/2014, o qual permitiu que o valor da contrapartida financeira pudesse ser dividido em até 30 (trinta) parcelas.

Conclusão

Conforme relatado, ocorreu uma alteração na legislação que trata do parcelamento da OODC, já que o Decreto (municipal) nº 24.781/2023 estabeleceu que o valor da contrapartida financeira pode ser dividido em até 30 (trinta) parcelas e não mais em até 06 (seis) parcelas.

Como a verificação amostral de processos de 2024 indicou que o parcelamento máximo foi de até 30 vezes, a equipe de monitoramento entende que a determinação **foi cumprida**.

2.1.2 Determinação referente ao item 2.1.2 da Decisão nº 1.055/2021

2.1.2 Realizar levantamento dos débitos de OODC atrasados e não inscritos em dívida ativa e proceder a sua inscrição, conforme art. 186 da Lei Complementar (municipal) n. 07/1997, de modo a evitar o risco de atingir o prazo prescricional estabelecido no art. 1º-A da Lei n. 9.873/1999 (item 2.1.2 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF: Realizar o levantamento conforme determinação.	Prazo para implementação: 04/04/2023
--	--

Análise

Na auditoria, de modo similar ao item anterior, foi constatado, a partir de várias análises realizadas, um controle ineficaz do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Dentre os problemas levantados, um deles diz respeito a não identificação de um setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e o seu envio para inscrição em dívida ativa na Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) (fls. 979-980 do processo @RLA 18/00189491).

Outra situação encontrada na auditoria consistiu em Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de OODC vencidos em 28/03/2018, e não inscritos em Dívida Ativa. A auditada à época apresentou uma relação de processos que se encontram no quadro constante do Relatório de Reinstrução DAE – 23/2019 (fls. 979-980 do processo @RLA 18/00189491), o qual se reproduz abaixo.

Quadro 01 – DAMs de OODC vencidos em 28/03/2018 e não inscritos em Dívida Ativa.

Processo	Projeto	Vencimento	Data lançamento	Principal	Multa	Juros	Valor total
31852/2008-0	57.109*	07/05/2009	07/04/2009	20.357,72	1.017,89	22.177,78	43.553,39
15994/2010***	40.692*	21/06/2010	20/05/2010	242,35	12,12	231,36	485,83
124453/2011	60.182*	29/02/2012	07/02/2012	11.390,05	569,50	8.553,51	20.513,06
44007/2012	60.244*	18/01/2013	19/12/2012	629.068,54	31.453,43	405.847,97	1.066.369,94
2.268/2014	62.122	14/04/2014	12/03/2014	375,95	18,80	187,37	582,12
36.713/2009	62.925	29/12/2014	25/11/2014	3.514,48	175,72	1.457,93	5.148,13
76.398/2013	62.740	06/02/2015	06/02/2015	127.496,39	6.374,82	51.259,67	185.130,88

Processo	Projeto	Vencimento	Data lançamento	Principal	Multa	Juros	Valor total
51.261/2010	62.747	25/05/2015	24/04/2015	2.094,96	104,75	766,46	2.966,17
32563/2016	65.179	20/04/2017	20/03/2017	20.326,84	1.016,34	2.406,35	23.749,53
060203/2014	..**	11/09/2017	11/08/2017	47.831,86	2.391,59	3.377,03	53.600,48
042096/2017	64.377	27/09/2017	28/08/2017	22.391,91	1.119,60	1.461,61	24.973,12
40971/2017	65.766	04/12/2017	03/11/2017	7.381,60	369,08	314,68	8.065,36
025024/2016	..**	15/12/2017	03/01/2017	69.354,90	3.467,74	2.702,55	75.525,19
79613/2017	65.505	23/03/2018	22/02/2018	13.679,02	273,58	77,44	14.030,04
-	-	-	Total	975.506,57	48.364,96	500.821,71	1.524.693,24

* Projetos cujo tempo entre a data de vencimento e o dia 28/03/2018 supera 5 (cinco) anos.

** Não informado.

*** Substitui Processo 5221/90-0 (fl.655 do processo @RLA 18/00189491).

Fonte: TCE/SC, a partir dos dados fornecidos pela SMF (fls. 115-116) e pela SMDU (fls. 654-657).

A existência de 14 processos não inscritos em dívida ativa e com data de vencimento desde 2009 até 2017, mostrou uma omissão dos órgãos responsáveis, em relação à cobrança administrativa ou quanto ao lançamento em dívida ativa, para a efetiva execução fiscal desses débitos. Não se conseguiu levantar se esses valores foram pagos ou a OODC respectiva foi cancelada, o que revela uma falha grave de fluxo no sentido de não ter sido dado baixa nesta lista de débitos presentes no sistema contábil do Município (fl. 983-984 do processo @RLA 18/00189491).

Por fim, foi informado pela SMF que não havia qualquer procedimento sobre a cobrança administrativa dos débitos em atraso da OODC, nem sobre a inscrição em dívida ativa (fl. 983 do processo @RLA 18/00189491).

Neste primeiro monitoramento, com relação à recomendação em questão, foi solicitada a PMF sobre a realização do levantamento dos débitos de OODC atrasados e não inscritos em dívida ativa, em atendimento ao artigo 186 da Lei Complementar (municipal) n° 07/1997, de modo a evitar o risco de atingir o prazo prescricional.

A resposta encaminhada pela PMF foi no sentido de que o levantamento dos débitos referentes aos anos de 2014 a 2023 não foi realizado, embora tenha estabelecido em seu Plano de Ação, a data de 04/04/2023 para a conclusão do levantamento, tendo inclusive, solicitado prazo complementar para entrega da informação (fl. 571), entretanto, não foi apresentado referido levantamento.

Adicionalmente, informou que a partir da revisão do Plano Diretor pela Lei Complementar (municipal) n° 755/2023, os créditos relativos à OODC passaram a ser lançados como DAM específica destinada diretamente ao FMDU e que a partir desta nova sistemática é possível a extração rápida dos dados. Dos créditos lançados no sistema a partir da nova sistemática, afirma que foi possível identificar 13 dívidas, as quais foram inscritas em dívida ativa, totalizando um montante de R\$ 1.656.877,11 (fl. 571).

Cabe lembrar, que como a Unidade Gestora, em sua resposta (fls. 102-560) não numerou os seus anexos, a equipe de auditores entendeu que o Anexo I a que auditada se refere, encontra-se juntado às fls. 116-120, porém, não foi encontrado o levantamento dos débitos citados no parágrafo acima.

A Unidade auditada informou que nos últimos anos, a Procuradoria tem intensificado seus esforços para evitar a prescrição dos débitos, destacando que todos os valores devidos pelos contribuintes são automaticamente inscritos em dívida ativa até, no máximo, janeiro do ano seguinte ao vencimento. Na maioria dos casos, essa inscrição ocorre em menos de 30 dias após a data de vencimento. A integração do sistema permite esse procedimento, uma vez que a simples emissão do boleto de pagamento já gera o registro da dívida em nome do contribuinte (fl. 571).

Importante o registro do artigo 186 da Lei Complementar (municipal) nº 07/1997 que sofreu alteração passando a ter a seguinte redação:

Art. 186 Compete, exclusivamente, à Secretaria da Fazenda, Planejamento e Orçamento a inscrição do crédito em dívida ativa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 574/2016)

Na inspeção *in loco* na Procuradoria do Município de Florianópolis (PGM), no dia 16/04/2025, a equipe de monitoramento constatou que a emissão de relatórios somente é possível a partir de 2023 em diante, e que para saber o que aconteceu antes de 2023, somente verificando nos processos físicos.

O Procurador destacou que não existe prazo definido para a inscrição em dívida ativa e que o módulo Dívida Ativa está no Sistema Tributário. Informou ainda, que até 2023, a inscrição em dívida ativa era realizada pela Secretaria da Fazenda, mas após a reforma administrativa, a gerência veio para a PGM e a inscrição passou a ser realizada em lotes pela PGM, da seguinte forma: os débitos do ano anterior são lançados no ano seguinte, ou seja, em janeiro são inscritos em dívida ativa os débitos gerados até dezembro do ano anterior.

A PGM informou que lançou todos os débitos do ano de 2024, em janeiro de 2025, dentre esses débitos estão IPTU, OODC e demais créditos.

Na mesma inspeção *in loco* foram solicitados alguns dos processos discriminados no quadro 01 acima reproduzido, para que a equipe pudesse verificar a situação atual de cada um daqueles processos, cujo resultado segue descrito abaixo.

O Processo 79613/2017 teve o seu Documento de Arrecadação Municipal – DAM – pago, conforme figura abaixo que traz o comprovante bancário.

Figura 04: Comprovante bancário do pagamento do DAM no Processo nº 79613/2017.

CAIXA
Comprovante de Pagamento de Boleto
Via Internet Banking CAIXA

79613/17
SOLO CRIADO

Banco Receptor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Pagador Final / Emissor
CPF/CNPJ: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Cidade do débito: [REDACTED]

Representação numérica do código de barras: 10482 95761 48000 121840 71193 301005 1 74720001367902

Instituição: Caixa Econômica Federal - Banco do Brasil

Código do Banco: 104

Código do Boleto: 00000000

Beneficiário original / Cedente

Nome Fantasia: PMP TX REM SOLO C

Nome/Banco Social: PMP TX REM SOLO C

CPF/CNPJ: 83.800.383/0001-43

Beneficiário Avaliada

Nome/Banco Social: PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

CPF/CNPJ: 83.800.383/0001-43

Pagador Boleto

Nome/Banco Social: [REDACTED]
CPF/CNPJ: [REDACTED]

Pagador Final - Correntista

Nome/Banco Social: [REDACTED]
CPF/CNPJ: [REDACTED]

Data de Vencimento: 23/03/2018

Data de Efetivação / Apagamento: 26/03/2018

Valor Nominal do Boleto: 13.479,00

Juros (R\$): 0,00

JOF (R\$): 0,00

Multa (R\$): 0,00

Desconto (R\$): 0,00

Abatimento (R\$): 0,00

Valor Calculado (R\$): 13.479,00

Valor Pago (R\$): 13.479,00

Identificação do Pagamento: TAXA SOLOC FLOR DE LIZ

Data/hora da operação: 26/03/2018 16:00:06

Código de operação: 85563714
Chave de segurança: 27V2S9A0SP50M94

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

Fonte: Procuradoria Geral do Município - PGM. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 16.abr. 2025.

Já o Processo nº 25024/2016 teve o cancelamento do pagamento da DAM, nos termos do print de tela abaixo, que aponta a prescrição declarada por sentença judicial.

Figura 05: Printscreen da tela do sistema FloripaON com a indicação que o Processo nº 25024/2016 teve sua baixa dos débitos devido a prescrição.

Visão geral

DÉBITOS R\$ 65.509,43 DÍVIDAS R\$ 1.468.342,21 PARCELAMENTOS R\$ 0,00

FILTRAR POR: Aberto, Suspensão, Abaixo do limite, Pago, Parcelado, Eliminado, Isento/Imune, Cancelado

Créditos: TAXA DE SOLO CRIADO

ANO	REFERENTE	LANÇ.	PAR	VENCIMENTO	Nº BAIXA	REC	S	VALOR
2017	Receita Diversa 84637178	553716825	1	03/02/2016	---	1	CA	R\$ 65.550,92
2017	Receita Diversa 84637179	553716827	1	15/12/2017	132946634	1	CA	R\$ 69.354,90
2016	Receita Diversa 84717482	553866607	1	19/0				65.042,69

1-3

TOTAL: R\$ 1.533.851,64

Pop-up window for process 25024/2016:

- Data/Hora: 12/06/2023 16:39:37
- Por: saude_fernando
- Motivo: Cancelamento de Lançamentos
- Justificativa: Cancelamento/Baixa dos débitos prescritos de acordo com a Lei complementar 007/97 art. 91 e 92 e sentenças judiciais.
- Requerimento: 4201926

ultras opções

Fonte:

Procuradoria Geral do Município - PGM. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

Por sua vez, verificou-se que o Processo nº 44007/2012, também teve solicitação de prescrição por falta de lançamento em dívida ativa (28194/2021), conforme demonstra a figura abaixo que contém um documento inserido no sistema FloripaOn.

Figura 06: Documento inserido no sistema FloripaOn com a solicitação de prescrição dos débitos no Processo nº 44007/2012.



Dados do Processo

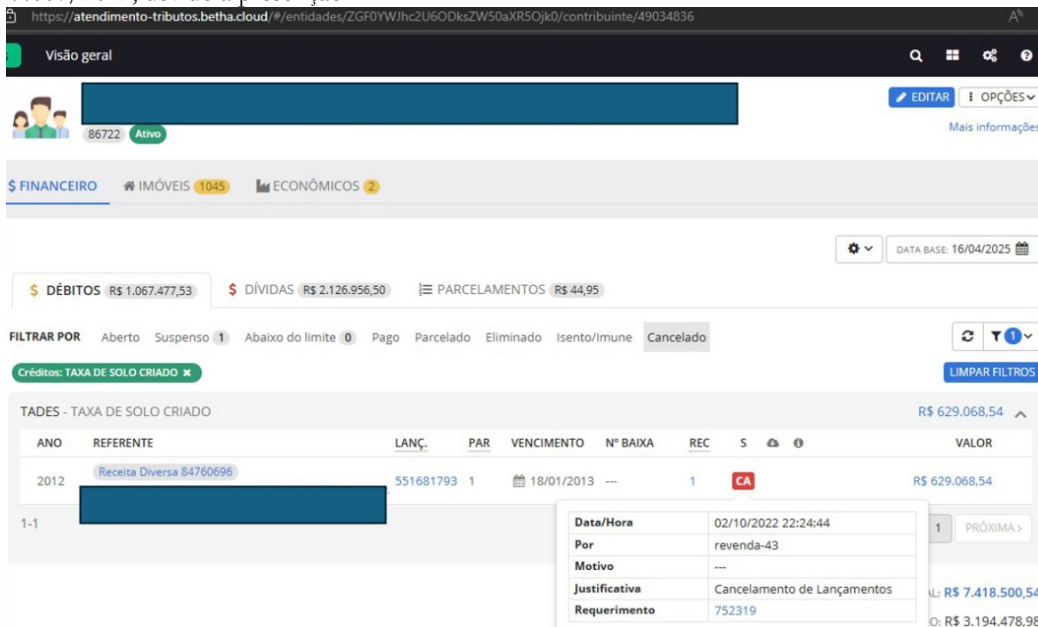
Órgão: PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis
 Processo: PMF E 00028194/2021
 Data de entrada: 09/03/2021 às 14:17
 Tipo de documento: Nº do documento:
 Data do documento:
 Unidade origem: SMF/DR/UNICENT - SMF/DR/Unidade Central Dib Cherem
 Unidade responsável: SMF/DR/UNICENT - SMF/DR/Unidade Central Dib Cherem
 Detalhamento do assunto: SOLICITA PRESCRIÇÃO CONFORME EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS EM ANEXO.
 Interessados: [REDACTED]
 Classificação: BAIXA POR COMPROVAÇÃO - TRIBUTOS MOBILIÁRIOS (ISS/ GIF/ TAX
 Cadastrado por: Daniele Lemos(Desativado)

Para consultar o processo via internet, acesse o seguinte endereço: <https://floripaon.floripa.sc.gov.br/ atendimento>

Fonte: Procuradoria Geral do Município - PGM. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 16 abr. 2025.

Na próxima figura pode-se constatar que o débito foi cancelado, em virtude da ocorrência da prescrição aventada pelo requerente do benefício.

Figura 07: Printscreen da tela do sistema FloripaON com a indicação de cancelamento do débito no Processo nº 44007/2012, devido a prescrição.



Fonte: Procuradoria Geral do Município - PGM. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

Além dos processos amostrais retirados do quadro 01, foram solicitados processos mais recentes onde foi constatado o seguinte: Processo PMF E nº 4597/2022, a guia da contrapartida da OODC foi expedida em 2024, o processo teve várias etapas e ao final teve o débito inscrito em dívida ativa.

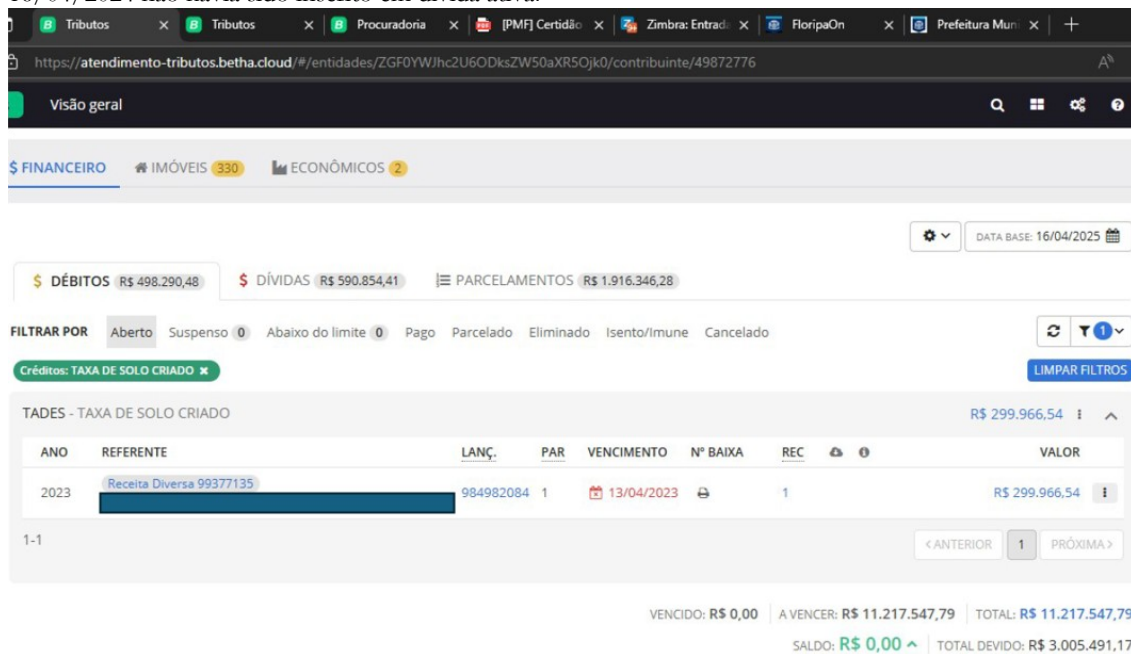
Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

O Processo PMF E nº 31120/2023 de OODC teve a contrapartida parcelada, entretanto, foi paga apenas parte das parcelas e as demais encontram-se vencidas e não lançadas em dívida ativa, conforme se verifica na figura abaixo.

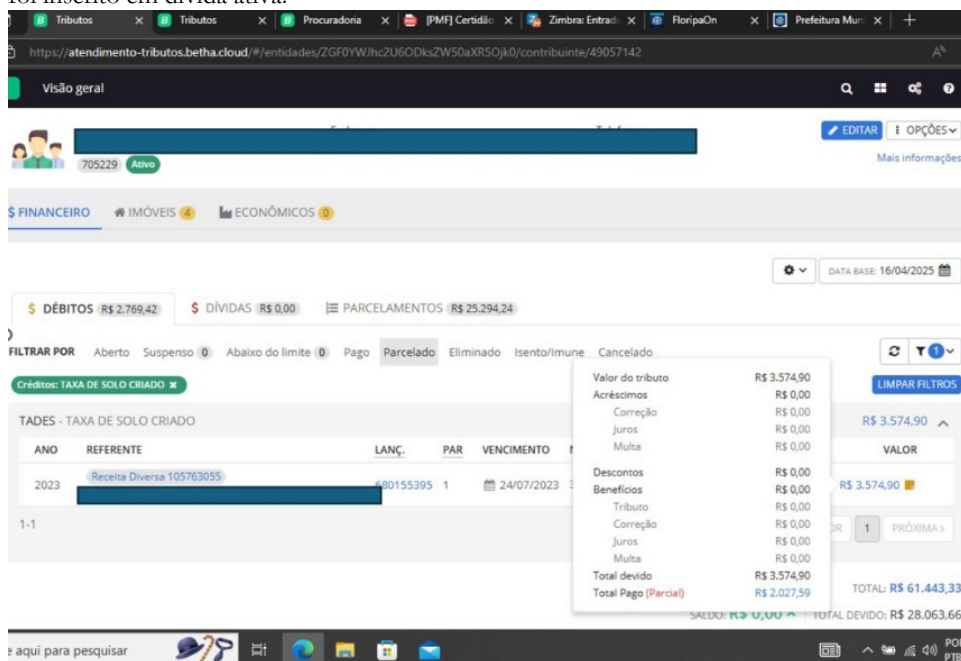
Figura 08: *Printscreen* da tela do sistema FloripaOn, demonstrando o débito no Processo 31.120/2023, que até 16/04/2024 não havia sido inscrito em dívida ativa.



Fonte: Procuradoria Geral do Município - PGM. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

O Processo PMF nº 59085/2022, também, teve sua contrapartida da OODC paga parcialmente e não teve o débito inscrito em dívida ativa, conforme demonstra a figura abaixo.

Figura 09: *Printscreen* da tela do sistema FloripaOn demonstrando que o débito, no Processo PM 59085/2022, não foi inscrito em dívida ativa.

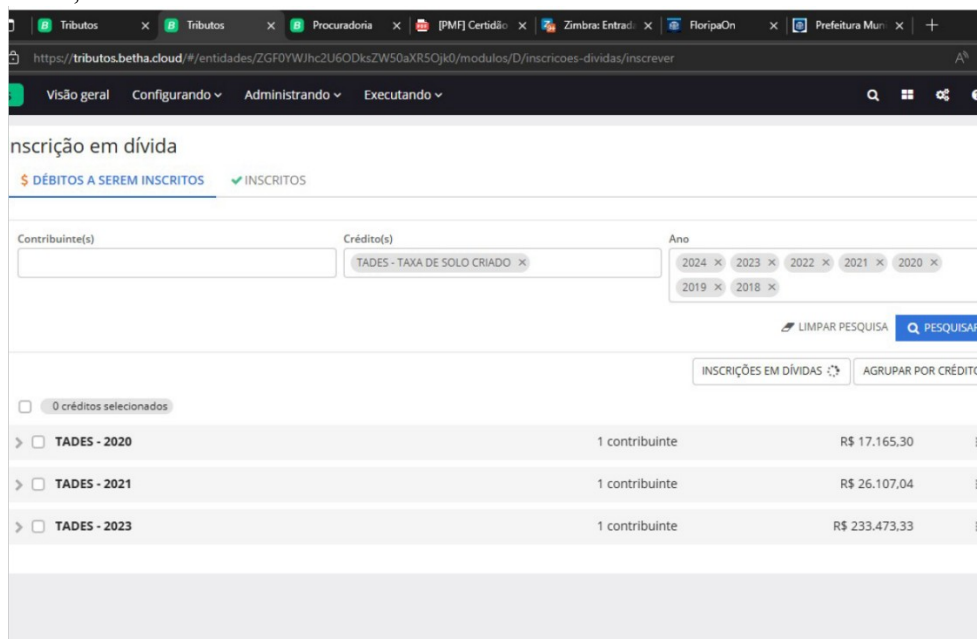


Fonte: Procuradoria Geral do Município - PGM. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 16 abr. 2025.

Durante a verificação dos processos descritos acima, a equipe de monitoramento constatou, juntamente com os servidores da PGM, que o sistema, por algum motivo, não envia os débitos relacionados à OODC para inscrição em dívida ativa quando a contrapartida é parcelada e não paga.

A figura abaixo é um Printscreen da tela do sistema FloripaOn que elenca a quantidade de contribuintes e valores que não foram inscritos em dívida ativa, relativos aos anos de 2020, 2021 e 2023.

Figura 10: Printscreen da tela do sistema FloripaOn demonstrando os débitos que não foram inscritos em dívida ativa nos anos de 2020, 2021 e 2023.



Fonte: Procuradoria Geral do Município - PGM. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

Ao solicitar nova informação, por meio do Ofício DAE nº 7.478/2025 (fls. 1.231 e 1.232), sobre os pagamentos de OODC referentes ao processo n. 1699/2016, a resposta da auditada (fls. 1.236-1.255) foi no sentido de que ocorreu um parcelamento do valor de R\$ 1.257.571,08, em 12 vezes, das quais somente duas parcelas foram pagas, porém enviaram comprovante de somente o pagamento de uma das parcelas no valor de R\$ 104.797,59 (fl. 1.250), oriunda de uma repactuação de dívida (fls. 1.246-1.247). Entretanto, constatou-se que a inscrição em dívida ativa ocorreu somente em 16/06/2025, após a solicitação de informações realizada pela equipe de monitoramento (fl. 1.233-1.235) corroborando com as constatações realizadas pelos auditores quando da visita *in loco*, de que os processos que possuem parcelamentos com parcelas vencidas não são lançados automaticamente em dívida ativa.

Diante das evidências aqui destacadas, sugere-se ao Relator, nos termos do art. 18 da Resolução 176/2021 deste TCE, que seja instaurado processo específico para apuração da situação dos processos de OODC que possuam parcelas vencidas e não inscritas em dívida ativa.

Do exposto acima, a equipe de monitoramento constatou que não foi realizado o levantamento dos débitos da OODC atrasados e não inscritos em dívida ativa, bem como foram encontrados processos que tiveram as contrapartidas da OODC parceladas, as quais encontram-se vencidas, sem a devida inscrição em dívida ativa, o que demonstra falhas no sistema FloripaOn.

Constatou-se ainda que, até 2023, a inscrição em dívida ativa era realizada pela Secretaria da Fazenda do Município, mas após a reforma administrativa, a gerência foi para a PGM e a inscrição é realizada em lote da seguinte forma: os débitos do ano anterior são lançados no ano seguinte, ou seja, em janeiro são inscritos em dívida ativa os débitos gerados até dezembro do ano anterior, embora a equipe tenha encontrado débitos relativos aos anos de 2020, 2021 e 2023 sem lançamento em dívida ativa, bem como de contrapartida de OODC parceladas e vencidas sem lançamento em dívida ativa.

Conclusão

Diante da constatação de que não foi realizado levantamento dos débitos de contrapartidas de OODC atrasados, para proceder a sua inscrição em dívida ativa, conforme determina o artigo 186 da Lei Complementar (municipal) nº 07/1997, de modo a evitar o risco de atingir o prazo prescricional, a equipe de auditoria entende que, embora tenha melhorado o lançamento com relação a dívidas ativas, numa pesquisa aleatória constatou-se que o sistema ainda possui falhas, tanto com relação a anos anteriores, como em relação aos débitos parcelados, o que leva a equipe a entender que a **determinação está em cumprimento.**

2.1.3 Determinação referente ao item 2.1.3 da Decisão nº 1.055/2021

2.1.3 Cumprir, por meio da Procuradoria-Geral do Município, a competência de emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, observando a existência do montante de potencial construtivo e a sua não utilização em outro processo de licenciamento, conforme disposto nos §§ 10 e 13 do art. 260 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.1.3 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.2.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

<p>Medidas propostas pela PMF:</p> <p>Em observação ao Plano Diretor Municipal, Lei Complementar 482/2014, artigo 260 § 10 e 13, informamos que esta Procuradoria emite a certidão demonstrando o montante final do Direito de Construir na data da sua emissão, o qual é embasado nos dados constantes em escritura pública lavrada na compra e venda, transferência ou doação, bem como é feita a conferência em programa interno deste órgão para posteriormente fazer sua lavratura. Ainda, informamos que é feita a baixa do referido índice via processo administrativo interno, o qual é devolvido, via sistema de RASTREABILIDADE, à secretaria solicitante.</p>	<p>Prazo para implementação:</p> <p>Não informado</p>
---	--

Assim, o parecer que consta na referida legislação é feito dentro do processo interno para assegurar a secretaria quanto a possibilidade de uso.	
--	--

Análise

Na auditoria, ficou demonstrada a inexistência de controle do processo de Transferência do Direito de Construir (TDC), visto que no início de 2017, os controles realizados pela Procuradoria Geral do Município (PGM) foram descontinuados, conforme relatos coletados em entrevistas e informações prestadas à equipe de auditoria (fl. 1.006 do processo RLA-18/00189491).

O normativo legal, estabelecido no § 13, artigo 260, da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 era claro ao dispor que a Procuradoria Geral do Município (PGM) deveria emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, nos seguintes termos:

Art. 260 O Município concederá aos proprietários de imóveis o direito de exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, área equivalente ao direito de construir não exercido, como forma de indenização, nos seguintes casos:
[...] § 13 Caberá à Procuradoria Geral do Município emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência.

Entretanto, a PGM não emitia parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do Direito de Transferência, cuja atribuição é específica da PGM relativa aos eventos de negociação e uso de índices (fl. 1.006 do processo RLA-18/00189491).

À época da auditoria, a PGM destacou que os lançamentos de débitos e créditos da TDC eram realizados, até dezembro de 2016, pela Gerência de Patrimônio Imobiliário – GEPAL/PGM. Tais lançamentos eram feitos em sistema de registro próprio deste órgão (SIGID). No início de 2017, no entanto, houve a descontinuidade destas atividades na PGM (fl. 1.006 do processo RLA-18/00189491).

Embora o Procurador Geral do Município tenha descrito todo o rito seguido por aquele órgão no que concerne as operações/transações que envolviam a TDC, não comprovou a emissão de parecer sobre as certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, observando a existência do montante de potencial construtivo e a sua não utilização em outro processo de licenciamento (fl. 1.006-1.007 do processo RLA-18/00189491).

No presente monitoramento, a equipe de auditores verificou que a Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 foi alterada pela Lei Complementar (municipal) nº 739/2023, sendo que esta última revogou o § 13 do artigo 260 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014, afastando o dever da PGM de emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do Direito de Transferência.

O novo dispositivo legal dispõe, apenas, sobre a expedição de certidão pelo Município que deverá constar o potencial construtivo que será transferido mediante escritura pública, *in verbis*:

Art. 260-A O Município deverá disponibilizar, em plataforma on-line, os dados relativos ao:

I - total de coeficientes de aproveitamento concedidos via TDC e TDC-V; e

II - o potencial disponível na macroárea de uso urbano de recepção dos coeficientes de aproveitamento de TDC e TDC-V.

§ 1º O Município expedirá certidão na qual constará o montante do potencial construtivo que será transferido mediante escritura, por inteiro ou fracionadamente, devendo ser averbada nas respectivas matrículas imobiliárias. (Grifou-se)

A resposta da auditada ao Ofício DAE nº 792/2025 foi de que a Procuradoria era consultada até a revogação dos dispositivos legais e que o controle foi realizado por meio de sistema interno, sendo que, nas transações, a PGM entra como anuente e quando o índice é utilizado dá baixa no procedimento (fl. 106).

Também informou a auditada que não possuía tempo hábil para a realização do levantamento e solicita prorrogação do prazo (fl. 106).

Na inspeção *in loco* foram analisados os processos 27.779/17, 66.568/16, 84.8663/16 e o 17.768/17, que tramitaram sobre a vigência do dispositivo legal revogado, e constatou-se que nenhum dos processos possuem parecer da PGM, entretanto, o de nº 84.663/16, apesar de não ter parecer, consta uma escritura pública do Tabelionato de Notas de Florianópolis nº 21298846.

Conclusão

Diante da alteração da legislação com a revogação do dispositivo legal que estabelecia que a PGM deveria emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do Direito de Transferência, observando a existência do montante de potencial construtivo e a sua não utilização em outro processo de licenciamento, a equipe de monitoramento entende que a **determinação se encontra prejudicada**, entretanto, a PGM deve manter o controle quanto à existência do montante de potencial construtivo (TDC), a fim de evitar a utilização em mais de um processo de licenciamento, nos termos da recomendação 2.2.11.

2.1.4 Determinação referente ao item 2.1.4 da Decisão nº 1.055/2021

2.1.4 Regularizar e implementar o Fundo Municipal de Desenvolvimento, observando os arts. 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 (item 2.1.4 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

<p>Medidas propostas pela PMF:</p> <p>Atualmente existe o Decreto nº 24.250 de 13 de setembro de 2022, regulamenta o fundo municipal de desenvolvimento urbano – FMDU, criado pelo art. 325 da lei complementar n. 482, de 2014, que institui o plano diretor</p>	<p>Prazo para implementação:</p>
--	---

de urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão.	Não informado
--	---------------

Análise

Na auditoria foi verificado que o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), apesar de criado, não havia sido regulamentado e, por consequência, não implementado, bem como não havia previsão sobre o fundo no Plano Plurianual (PPA) de 2014-2017, não havendo, portanto, execução orçamentária (fl. 1.019 do Relatório de Instrução DAE – 23/2019 do @RLA 18/00189491).

Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras de OODC possuíam destinação ordinária e não foi possível comprovar a vinculação da sua utilização com as finalidades estabelecidas pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor (fl. 1.019 do Relatório de Instrução DAE – 23/2019 do @RLA 18/00189491).

No atual monitoramento, a equipe de auditores constatou que o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDMU) foi implementado, nos termos dos artigos 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 e regulamentado por meio do Decreto (municipal) nº 26.761/2024 e pela Instrução Normativa nº IN 01/FMDU/2024 - que estabeleceram normas de instrução para solicitações e execução de despesas no âmbito da Administração Pública Municipal do Poder Executivo, relacionadas aos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDMU).

O Relatório de prestação de contas do FMDU do ano de 2024 está disponível no site da Rede de Planejamento (replan) por meio do link: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/instrumentos/fmdu-2024> (fl. 107).

Cabe destacar que o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FMDU) é vinculado ao Órgão de Planejamento Urbano e gerido por um Conselho Gestor, nos termos do artigo 5º do Decreto (municipal) nº 26.761/2024, cuja gestão financeira é realizada pelo próprio Órgão de Planejamento Urbano (art. 5º, parágrafo único, do Decreto (municipal) nº 26.761/2024).

Conclusão

Diante da regulamentação e implementação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), nos termos dos artigos 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014, Decreto (municipal) nº 26.761/2024 e pela Instrução Normativa nº IN 01/FMDU/2024, esta equipe de monitoramento entende que a **determinação foi cumprida**.

2.1.5 Determinação referente ao item 2.1.5 da Decisão nº 1.055/2021

2.1.5 Aplicar os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em consonância com os arts. 259, §4º, e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.1.5 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

<p>Medidas propostas pela PMF:</p> <p>Independente de fundo específico, a contrapartida financeira oriunda da OODC é aplicada em consonância com o determinado pela legislação, isso será demonstrado em relatório específico.</p>	<p>Prazo para implementação:</p> <p>04/04/2023</p>
---	---

Análise

Na auditoria verificou-se que o FMDU apesar de criado, não havia sido regulamentado e nem implementado (fl. 1018 do Relatório de Instrução DAE – 23/2019 - RLA-18/00189491).

Também foi verificado na auditoria que os recursos financeiros do FMDU não estavam previstos no PPA 2014-2017, e segundo a Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), como o fundo não havia sido regulamentado, não houve execução orçamentária, conforme descrito no Relatório de Instrução DAE – 023/2019 (fl. 1.018 do RLA-18/00189491).

Conforme já descrito anteriormente, na auditoria ficou constatado que o FMDU não havia sido implementado pela Prefeitura de Florianópolis e que os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras da OODC tinham destinação ordinária, sem qualquer vinculação da sua utilização nas finalidades estabelecidas pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor (fl. 1.019 do Relatório de Instrução DAE – 23/2019 do RLA-18/00189491).

Neste primeiro monitoramento, o Município de Florianópolis informou que a aplicação dos recursos oriundos da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) está sendo aplicado em consonância com os artigos 259, §4º, e 326 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (fl. 107).

Por outro lado, o Município encaminhou a esta Corte de Contas vasta documentação contendo a relação dos empenhos emitidos a partir de 01/01/2018 até 31/12/2023, para demonstrar que foram aplicados recursos nas finalidades previstas nos incisos de I a VII do art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 2001 (fls. 586 a 1.025), cujo montante supera o valor arrecadado com as contrapartidas financeiras da OODC, entretanto, não havia separação dos recursos arrecadados, todos os recursos entravam na conta geral da Prefeitura sem qualquer especificação.

O gestor municipal informou que, a partir de 2024, o Relatório de prestação de contas do FMDU 2024 está disponível no site da Rede de Planejamento (replan) por meio do link: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/instrumentos/fmdu-2024> (fl. 107).

Ao verificar o site mencionado é possível visualizar o valor integral de entradas das contrapartidas financeiras de OODC ocorridas, por Distritos do Município, na conta do FMDU até 17/12/2024, cuja conta era a de nº 9343, da Caixa Econômica Federal, e contava com o

montante de R\$ 25.977.626,95 (vinte e cinco milhões, novecentos e setenta e sete mil, seiscentos e vinte e vinte e cinco reais e noventa e cinco centavos) de receita em 17/12/2024.

Do mesmo modo, é possível visualizar a descrição dos contratos, com seus objetos e Distritos onde houve aplicação dos recursos, mas sem a discriminação das despesas por contrato, descrevendo apenas o valor total das despesas efetuadas com os contratos até a data de 18/12/2024, que perfazia a quantia de R\$ 14.671.325,09 (quatorze milhões, seiscentos e setenta e um mil, trezentos e vinte e cinco reais e nove centavos), restando um saldo bancário, em 18/12/2024 de R\$ 12.493.492,91 (doze milhões, quatrocentos e noventa e três mil, quatrocentos e noventa e três reais e noventa e um centavos).

Na inspeção *in loco*, a equipe de auditores constatou que a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) realmente possui a conta nº 9343, agência 1877, da Caixa Econômica Federal (CEF), cuja fonte de recurso é 2610 – Fundo contábil – outorga-onerosa – no registro.

Cabe esclarecer que a conta nº 9343 encontra-se em nome da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), em virtude de o FMDU ser de natureza contábil e financeira, vinculado ao órgão municipal de planejamento urbano, sem personalidade jurídica e que toda arrecadação, desde janeiro de 2024, está sendo transferida para a conta do FMDU, inclusive, os recursos oriundos do antigo Solo Criado que são transferidos a cada 30 (trinta) ou 60 (sessenta) dias para a conta do FMDU.

Na visita *in loco* foi informado à equipe de auditores que o controle da distribuição dos percentuais referentes à contrapartida financeira da OODC, somente passou a ocorrer a partir de janeiro de 2024, após as alterações introduzidas na Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 pela Lei Complementar (municipal) nº 739/2023, que deu nova redação ao artigo 259, inclusive ao § 4º, nos seguintes termos:

Art. 259. A outorga onerosa do direito de construir é a contrapartida devida ao Município pela aquisição do direito de edificar, de acordo com os limites estabelecidos pela tabela de limites de ocupação, parte integrante desta Lei Complementar, acima do coeficiente de aproveitamento básico igual a um. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023) (Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 25888/2023)

[...]

§ 4º As contrapartidas da outorga onerosa do direito de construir serão aplicadas exclusivamente nas finalidades previstas nos incisos de I a IX do art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 2001. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

§ 5º Os recursos provenientes da outorga onerosa deverão ter destinação superior a cinquenta por cento do total vinculada ao seu distrito administrativo. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 739/2023)

§ 6º A outorga onerosa do direito de construir nas áreas incentivadas poderá ter até cem por cento de desconto, a ser definido em ato do Poder Executivo. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 739/2023)

§ 7º O Poder Executivo deve manter as informações relativas à outorga onerosa do direito de construir disponíveis em portal de acesso público on-line. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 739/2023).

A Lei Complementar (municipal) nº 739/2023, além de dar nova redação ao § 4º, acrescentou mais 3 (três) parágrafos ao artigo 259 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014.

Da mesma forma, a Lei Complementar (municipal) nº 739/2023 deu nova redação ao artigo 326 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014, conforme texto legal:

Art. 326. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas neste Plano Diretor. (Redação dada pela Lei Complementar nº 739/2023)

Conforme acima descrito, segundo informação prestada durante a inspeção *in loco* à equipe de auditores, o controle da distribuição dos percentuais referentes à contrapartida financeira da OODC, somente teve início em janeiro de 2024, após a regulamentação da contrapartida financeira da OODC, em dezembro de 2023.

Na mesma inspeção realizada, foram fornecidos, à equipe de auditores, relatórios da Movimentação da Conta Contábil – Analítico Detalhado e da Movimentação da Receita do FMDU, cujos documentos encontram-se acostados ao presente processo (fls. 1.054-1.083 e 1.084-1.098).

No anexo VI (Programa de Trabalho) da Lei (municipal) nº 11.344/2024, que trata do Orçamento Anual para 2025, constam ações separadas para 18 distritos do município no programa 107 – Mobilidade Urbana - da unidade orçamentária 14003 – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (fls. 1.146-1.230).

Por fim, é possível visualizar, no site da Rede de Planejamento, as entradas e as saídas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo que nas saídas, encontra-se um quadro com uma relação de contratos, conforme abaixo:

Quadro 02: Saídas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Contrato	Objeto	Distrito de aplicação
1146/SMI/2022	Execução da urbanização da praça e construção do complexo do Skate Park Abraão	Coqueiros
823/SMI/2022	Construção da nova ponte da Lagoa e revitalização do entorno	Lagoa da Conceição
430/SMI/2019	Implantação e pavimentação da Rua do Lamin	Canasvieiras
691/SMI/2020	Pavimentação da Avenida Prefeito Acácio Garibaldi Santiago	Lagoa da Conceição
526/SMI/2021	Revitalização da Avenida Ivo Silveira	Geral da Outorga
978/SMI/2022	Recuperação da Avenida Jacarandá	Canasvieiras
041/SMIT/2023	Pavimentação e drenagem da Servidão Novas Palmeiras	Inglese
282/SMI/2022	Revitalização da Rodovia SC 403	Cachoeira
834/SMI/2020	Pavimentação da Rua Álvaro Tolentino	Estreito
366/SMI/2022	Construção da pista de skate da Trindade	Trindade

Fonte: SMPHDU. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/instrumentos/fmdu-2024>. Acesso em 16 jun 2025.

Observa-se que a relação de contratos disponibilizados no site da Rede de Planejamento diz respeito, dentre outras questões, a implantação, pavimentação e revitalização de ruas e instalações de equipamentos públicos, conforme estabelece os arts. 259, §4º, e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis.

Conclusão

Diante de todo o exposto, a equipe de monitoramento conclui que somente foi dado início ao cumprimento da determinação com a regulamentação das alterações trazidas pela Lei Complementar (municipal) nº 739/2023, que deu nova redação ao artigo 259, § 4º e artigo 326 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014, com regulamentação posterior, o que possibilitou a abertura de uma conta bancária para as receitas do FMDU, a fim de receber os recursos oriundos da contrapartida financeira da OODC, para aplicação nos termos estipulados pela legislação, levando a equipe de auditores a entender que a **determinação se encontra em cumprimento.**

2.2 Determinação ao Município de Florianópolis (PMF) e ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)

2.2.1 Determinação referente ao item 3.1 da Decisão nº 1.055/2021

3.1 Listar, periodicamente, as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme estabelece o §5º do art. 10 do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 3.1 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.2 e 2.3.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Ficará a cargo da Comissão elencar as Rubricas específicas e os eixos de investimento definido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana	18/07/2023

Análise

Na auditoria foi verificado, no que tange à aplicação dos recursos auferidos com as contrapartidas da OODC, que o § 5º do Decreto (municipal) nº 13.454/14 estabeleceu que o IPUF deveria listar as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da outorga onerosa, relacionando iniciativas na área do Meio Ambiente, Habitação Popular, Patrimônio Cultural, e Infraestrutura Urbana. (fl. 1.019 do processo RLA-18/00189491)

Em resposta à requisição de documentos, o IPUF informou que ainda não havia esta lista de prioridades. (fl. 1.019 do processo RLA-18/00189491)

Neste primeiro monitoramento, a equipe de auditores verificou que a legislação que trata do tema em questão sofreu alterações significativas. A Lei Complementar (municipal) nº 755/2023 alterou a Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 e estabeleceu em seu artigo 9º, § 10, que o órgão de planejamento urbano listará as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da outorga onerosa, conforme abaixo:

Art. 9º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida simultaneamente ao pedido de Alvará de Construção.

[...]

§10 O órgão de planejamento urbano listará as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da outorga onerosa.

(Grifou-se)

Já o Decreto (municipal) nº 26.761/2024, que regulamentou o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDMU), elenca **as prioridades** nas quais os recursos do FDMU devem ser aplicados, nos termos abaixo:

Art. 3º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FDMU, de natureza contábil e financeira, vinculado ao órgão municipal de planejamento urbano, tem por finalidade proporcionar os meios necessários à implementação da política de desenvolvimento urbano do Município, despesas operacionais e atividades administrativas vinculadas ao FDMU, estabelecida pela Lei Complementar nº 482, de 2014, alterada pela Lei Complementar nº 739, de 2023, e seus recursos serão aplicados conforme **as seguintes prioridades:**

I - Desenvolvimento institucional e qualificação técnica.

II - Modernização e implantação de sistemas digitais e equipamentos para gestão da política urbana;

III - Atividades administrativas para gestão do FDMU;

IV - Planos setoriais, conforme previsto no Plano Diretor;

V - Projetos, programas e ações voltados à implantação, manutenção e gestão de equipamentos públicos urbanos e comunitários, sistema viário, regularização fundiária, reurbanização e Habitação de Interesse Social;

VI - Realização de projetos e ações para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos de empreendimentos, quando provenientes da contrapartida estabelecida pelo respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

Conforme se observa, os incisos do artigo 3º, acima transcritos, definem o rol de prioridades que deverão receber os recursos do FDMU.

Por outro lado, cabe ressaltar que o dispositivo legal, que impunha ao IPUF a obrigatoriedade de listar, periodicamente, as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, foi tacitamente revogado pelos dispositivos acima relacionados.

Conclusão

De acordo com o que foi exposto acima, de que houve modificação na legislação para estabelecer regras que elencam as prioridades, nas quais devem ser aplicados os recursos oriundos do FDMU, e que teve a obrigação imposta ao IPUF revogada tacitamente, esta equipe de monitoramento entende que a determinação **foi cumprida**.

2.3 Recomendações ao Município de Florianópolis (PMF)

2.3.1 Recomendação referente ao item 2.2.1 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.1 Estabelecer e normatizar procedimentos de controle do pagamento integral da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da quitação do parcelamento da OODC e da conclusão das benfeitorias oferecidas como contrapartida financeira para fins de concessão do habite-se, conforme o parágrafo único do art. 4º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.2.1 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Atualmente, uma vez que a guia para pagamento da OODC é emitida caso não seja paga, o valor devido é enviado para dívida ativa e cobrança judicial. Independente do procedimento atual, será implementado, por meio de normativa, a solicitação do comprovante de pagamento da OODC no processo de emissão do Habite-se da edificação. Havendo eventual inadimplência o interessado deverá proceder com a quitação do débito ou com a finalização do compromisso de execução de obra estabelecido como exigência para a emissão do Habite-se.	04/04/2023

Análise

Na auditoria foram identificadas as causas de ineficácia dos controles da OODC, como a inexistência do fluxo do processo, além da inexistência de norma que estabeleça o tal fluxo (fl. 983 do @RLA 18/00189491).

Além disso, foi verificado que o sistema de informações utilizado no processo de licenciamento de obras não possuía as ferramentas necessárias para gerar relatórios sobre os processos de OODC (fl. 984 do @RLA 18/00189491).

Da mesma forma, inexistia sistema parametrizado para realização do cálculo da OODC, bem como a ausência de revisão das Planilhas de Cálculo da OODC e de Deferimento, além da falta de definição do(s) órgão(s) e entidade(s) responsável(is) pela conferência do pagamento integral ou da quitação das parcelas da OODC, para fins de concessão do Habite-se (fl. 984 do @RLA 18/00189491).

Na auditoria foi constatado ainda, que não havia definição quanto ao setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e o seu envio para inscrição em dívida ativa na Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), além da falta de definição dos procedimentos de cobrança após sua efetiva inscrição (fl. 984 do @RLA 18/00189491).

Neste monitoramento, a resposta da auditada (fls. 107-108) foi de que foram desenvolvidos apenas o fluxo de apresentação até a concessão do Alvará, mas o cálculo da contrapartida financeira da OODC, ainda, está sendo elaborado manualmente e lançado no

sistema. Não existe fluxo e o formulário de controle para emissão do Habite-se, porém, segundo informações da auditada, já está em fase de desenvolvimento.

Salienta a auditada, que atualmente existe controle dos créditos, de modo que as DAMs atrasadas são enviadas para serem lançadas em dívida ativa e com relação à contrapartida da OODC, por meio de benfeitorias, não houve nenhum processo até o momento (fls. 107-108).

Na inspeção *in loco*, na data de 04/04/2025, foi ratificada a informação de que o fluxo de emissão do Habite-se está em desenvolvimento, que o controle é manual e está inserido no sistema Beta.

A unidade gestora informou que foi editada a Orientação Técnica nº 001/SMPH DU/2025, que estabeleceu, em seu artigo 9º, a competência para que o Departamento de “Habite-se” realize a conferência do pagamento da OODC, para então expedir o Habite-se (fls. 1.037 - 1.043).

Cabe destacar o artigo 9º da Orientação Técnica nº 001/SMPH DU/2025, que trata da competência para a conferência do pagamento da OODC, como condicionante para a expedição do Habite-se:

Art. 9º Compete ao Departamento de Habite-se a conferência do pagamento da OODC como condicionante para a expedição do Habite-se, conforme critérios do Art. 9º, § 2º da Lei Complementar nº 755/2023. (Grifou-se)

Cabe ressaltar que o artigo 9º da Lei Complementar (municipal) nº 755/2023 trata de todo o processo de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), desde o pedido de Alvará para Construção até o pagamento da contrapartida financeira, com posterior emissão do “Habite-se”.

Conclusão

Assim, diante das informações e constatações realizadas por esta equipe de monitoramento, e muito embora, tenha sido editada a Orientação Técnica nº 001/SMPH DU/2025, a recomendação não se encontra implementada totalmente, pois não há fluxo do processo até a emissão do “Habite-se”, que segundo foi informado pela auditada, encontra-se em construção, de modo que a equipe de monitoramento entende que a recomendação **está em implementação**.

2.3.2 Recomendação referente ao item 2.2.2 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.2 Definir em norma e implementar o controle dos Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) atrasados e o envio

dos DAMs atrasados para inscrição em dívida ativa, indicando o setor responsável e a periodicidade destas atividades (item 2.2.2 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF: Não se manifestou.	Prazo para implementação: 04/04/2023
--	--

Análise

Na auditoria, a equipe encontrou uma série de fragilidades relacionadas aos controles dos Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) que estão atrasados e o envio para inscrição em dívida ativa.

Como exemplos destas fragilidades, foram apontados, dentre outras:

- a) Ausência de identificação de órgão/entidade responsável pela conferência do pagamento integral ou da quitação das parcelas de OODC para fins de concessão do Habite-se;
- b) Ausência de identificação de setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e seu envio para inscrição em dívida ativa na SMF; e
- c) Ausência de sistema informatizado que permita a emissão de relatórios gerenciais para controle da OODC (fls. 979-984 do processo @RLA 18/00189491).

Foi constatado pela equipe de auditoria, que os débitos não eram tempestivamente inscritos em dívida ativa para a realização do procedimento de cobrança dos valores atrasados, revelando uma omissão dos órgãos responsáveis pela cobrança administrativa desses débitos (fls. 980-981 do processo @RLA 18/00189491).

Neste monitoramento, a resposta da auditada foi no sentido de que não há regramento instituído, mas, todos os valores devidos pelos contribuintes, seja de outorga ou de outro débito, são automaticamente inscritos em dívida ativa até, no máximo, final de janeiro do ano seguinte ao do vencimento (fl. 108).

Destaca ainda: “Na maioria dos casos, essa inscrição ocorre em menos de 30 dias após a data de vencimento. A integração do sistema permite esse procedimento, uma vez que a simples emissão do boleto de pagamento já gera o registro da dívida em nome do contribuinte” (fl. 108).

Na inspeção *in loco*, realizada no dia 16/04/2025 na PGM, constatou-se que a Procuradoria possui o módulo com a funcionalidade da dívida ativa e que os débitos em atraso vão para este módulo, geralmente em bloco, para a PGM inscrever em dívida ativa, mas não existe norma estabelecendo um prazo específico para que o débito seja lançado em dívida ativa.

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

Destacou o Procurador Geral que até o final de janeiro de cada ano, os débitos vencidos no ano anterior devem ser lançados em dívida ativa, entretanto, não há definição para ajuizamento.

A equipe de monitoramento constatou, ao verificar alguns processos aleatoriamente, que quando há parcelamento da contrapartida da OODC, o sistema, por algum motivo, não envia para inscrição em dívida ativa, conforme foi constatado no Processo PMF E 31120/2023 que teve a contrapartida da OODC parcelada e paga parcialmente, mas os débitos não foram lançados em dívida ativa (Figura 08), como também no Processo 59085/2022, pago parcialmente e do mesmo modo, não teve os débitos das parcelas não pagas lançados em dívida ativa (Figura 09).

Quanto à informação prestada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) de que “na maioria dos casos, essa inscrição ocorre em menos de 30 dias após a data de vencimento. A integração do sistema permite esse procedimento, uma vez que a simples emissão do boleto de pagamento já gera o registro da dívida em nome do contribuinte” é diferente da informação verbal da PGM, pois o lançamento em dívida ativa ocorre no mês de janeiro de cada ano e depende da PGM para a inclusão em dívida ativa.

Conclusão

A equipe de auditores constatou que não foi definido em norma o controle dos Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) atrasados e o envio dos DAMs atrasados para inscrição em dívida ativa, além disso, o controle exercido pela PGM precisa ser aprimorado diante dos fatos constatados na inspeção *in loco*, em que o sistema não identifica débitos de parcelas vencidas, tendo a equipe constatado a existência de processos com débitos vencidos há mais de um ano e não lançados em dívida ativa.

Em que pese ter ocorrido uma melhoria em relação ao período da auditoria, com a disponibilização do módulo em sistema com a funcionalidade da dívida ativa, e o envio automático dos débitos em atraso, a equipe de monitoramento entende, diante da falta de normatização do controle e das fragilidades quanto aos lançamentos em dívida ativa, especialmente quando ocorrem parcelamentos, que a recomendação **está em implementação**.

2.3.3 Recomendação referente ao item 2.2.3 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.3 Atualizar o sistema de informação existente ou implantar um novo que possibilite o registro de todos os dados pertinentes aos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC – (com contrapartida financeira e benfeitorias), de forma a possibilitar, no mínimo:

a) o preenchimento e revisão da Planilha de Cálculo da OODC no sistema informatizado;

b) a parametrização do fluxo do processo de OODC de modo a interromper automaticamente sua tramitação em caso de não pagamento da OODC ou não conclusão das benfeitorias; e

c) a extração de relatórios por mês/ano que indique quais processos utilizaram OODC, a quantidade destes processos licenciados e o volume financeiro de OODC devido e efetivamente pago (item 2.2.3 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Está em fase de implementação o módulo de licenciamento no GeoFloripa, novo sistema de geoprocessamento da Prefeitura de Florianópolis. Neste módulo está previsto o registro dos dados pertinentes da OODC, tais como o projeto que fez a aquisição do potencial construtivo, a quantidade de potencial construtivo utilizado por meio deste instrumento e o valor total pago.	19/04/2023
a) Está em fase de implementação o novo sistema de gestão de processos de aprovação de projeto e licenciamento de obras do Município. Neste sistema está previsto módulo específico para o cálculo da OODC de acordo com os parâmetros de cálculo previstos pelo Decreto 13.454/2014.	19/04/2023
b) Não existe um processo específico de OODC, sua cobrança é realizada ao longo do processo de licenciamento de obra. Entende-se que o licenciamento de uma obra ocorre em três etapas: aprovação do projeto, licenciamento da obra e emissão do Habite-se da edificação. Conforme descrito no item “2.2.1”, será normatizado procedimento para que a emissão do Habite-se seja precedida da quitação da contrapartida financeira devida da aquisição de potencial construtivo por meio da OODC ou da finalização das obras previstas como contrapartida pela aquisição do potencial construtivo por meio da OODC.	04/04/2023
c) A transparência em relação à aplicação da OODC está prevista na implantação do módulo de licenciamento do GeoFloripa.	19/04/2023

Análise

Na auditoria, foi verificada a falta de transparência de informações relativas à OODC, TDC e concessão de índices urbanísticos referente ao artigo 64 da lei do Plano Diretor.

A equipe de auditoria constatou que o sistema de informações utilizado no processo de licenciamento de obras não possuía as ferramentas necessárias para gerar relatórios sobre os processos de OODC (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

Da mesma forma, não havia sistema parametrizado para o Cálculo da OODC e de deferimento. Foi observada ainda, a ausência de definição entre os órgãos responsáveis pela conferência do pagamento integral ou da quitação das parcelas de OODC, para fins de concessão do “Habite-se”. Também não havia definição quanto ao setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e envio para a inscrição em dívida ativa na SMF, além da falta de definição dos procedimentos de cobrança após sua efetiva inscrição (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

Havia na época, falta de clareza entre os atores quanto a certas atribuições e procedimentos correspondentes ao processo de concessão da OODC, com insuficiência de relatório de gestão acerca dos instrumentos de OODC e falta de informações e de transparência no deferimento dos projetos (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

No presente monitoramento, a resposta da auditada, quanto ao item “a”, é no sentido de que o cálculo da contrapartida da OODC é realizado em planilha padrão disponibilizada aos analistas, e que a mesma planilha foi implantada dentro do Floripa On (sistema de tramitação de processos da Prefeitura), a partir de 27/01/2025, cujo cálculo é realizado por meio do preenchimento de um formulário padrão, e que toda vez que a planilha é preenchida o analista faz o seu registro em um controle vinculado (fl. 108).

Já com relação ao item “b”, para emissão do Alvará de Construção, informa a auditada que o requerente deve pagar a contrapartida da OODC de forma integral ou de forma parcelada, apresentando a quitação integral ou da primeira parcela para expedição do Alvará, conforme estabelecido no artigo 9º da Lei Complementar nº 755/2023. Foi estruturado fluxo nos processos que envolvem Alvará de Construção com etapa de conferência de pagamento da OODC pelo Departamento de Registros e Arquivo de Projetos, sendo que o processo não tem prosseguimento até a conclusão dessa etapa (fl. 109).

Informa que quando o requerente solicita o Habite-se, o Departamento de Habite-se faz a verificação se foi atendido o disposto no artigo 9º da Lei Complementar nº 755/2023 e a informação quanto ao pagamento é obtida por meio de relatório financeiro junto a Secretaria Municipal da Fazenda (fl. 109).

Quanto ao item “c”, a Gerência de Licenciamento de Obras faz o registro das Outorgas calculadas em planilha específica, mas compete ao Departamento de Registros de Aprovação de Projetos, na etapa de conferência de pagamento, atualizar o status se foi realizado o pagamento à vista ou parcelado ou, então, apontar alguma omissão de registro da Outorga Calculada, a fim de ser corrigida. A partir desse procedimento é obtida a lista de processos com outorgas calculadas, e o registro das integralmente pagas e parceladas. Com a implantação dos fluxogramas dentro do FloripaOn, a equipe de TI está testando a coleta de dados automatizada dos registros no sistema para BI, com previsão de conclusão até o primeiro semestre de 2025 (fls. 108-109).

Na inspeção *in loco* foi constatado pela equipe de monitoramento, que o sistema Floripa On tem uma etapa chamada de “definir processo”, local onde o Analista preenche os dados dentro do próprio sistema. Entretanto, para calcular a contrapartida da OODC, o analista seleciona uma calculadora externa ao sistema, realiza o cálculo de forma manual, uma vez que o sistema não dispõe de ferramenta para o cálculo, por falta de um robô que deverá ser instalado futuramente.

Cabe ressaltar que o servidor que analisa o pedido e defere é o mesmo que realiza o cálculo, faz conferência do seu próprio cálculo e autoriza a expedição do Alvará, sem qualquer supervisão superior.

No print de tela abaixo, o qual foi enviado pela auditada (fl. 111), pode-se verificar as etapas do processo, com realização manual do cálculo pelo analista e em seguida lançado no sistema, cuja planilha com o cálculo será enviada ao requerente para que ele opte pela forma de pagamento que lhe for conveniente.

Figura 11: *Printscreen* da tela do sistema FloripaOn demonstrando o Cálculo Manual da contrapartida da OODC.

Figura 3 - Planilha de Cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, embutida no sistema FloripaOn.

Fonte: Resposta da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF). Encaminhada pela auditada (fl. 111).

Na figura abaixo, também encaminhada pela auditada (fl. 112), verifica-se o cálculo já realizado e lançado no sistema manualmente, revelando a fragilidade existente quanto à concessão da OODC.

Figura 12: Printscreen da tela do sistema FloripaOn demonstrando o Cálculo Manual da contrapartida da OODC.


Sistema de Gerenciamento de Processos Administrativos
Município de Florianópolis
[3NEURON INTERNO] - CALCULO MANUAL DE OUTORGA

CÁLCULO MANUAL DE OUTORGA

FM Total - Área de incidência - OODC (m²)
1.615,07

Valor total calculado da taxa de outorga sem o desconto - FMDU
R\$ 667.233,87

Valor total calculado da taxa de outorga sem o desconto - FMHIS
R\$ 0,00

Tipologia Utilizada
Demais Usos

Parecer da Prefeitura
Outorga calculada conforme planilha em anexo.

Responsável pelo cálculo	Matrícula	Data de cálculo
BRUNA ZIMERMANN	65131-1	12/02/2025

Planilha de Cálculo de Outorga
Planilha de Cálculo de Outorga.pdf

Figura 4 - Recorte da Planilha de Deferimento Padrão, inserida no sistema FloripaOn.

Fonte: Resposta da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF). Encaminhada pela auditada (fl. 112).

Na inspeção *in loco*, a equipe de monitoramento ao verificar como é realizada a análise da concessão da OODC, constatou que o mesmo servidor que analisa, também defere o pedido, bem como realiza o cálculo e confere o seu próprio cálculo e concede o Alvará de Construção, o que demonstra uma fragilidade do processo de concessão de OODC.

Figura 13: Printscreen da tela do sistema FloripaOn demonstrando as tarefas realizadas para a concessão da OODC, inclusive o cálculo “Calcular outorga manualmente”.

PMF E 00017298/2025 Ações ▼ Criar tarefa

Dados Anexos Tramitações Tarefas Juntadas/Vinculações Dados Adicionais

Tarefas
Situação: Todas

Tipo tarefa	Atribuída a	Criação	Prazo	Situação	Tipo
Conferir cálculo de outorga (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
Calcular outorga manualmente (SMHDU/S...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
Conferir planilha de deferimento (SMHDU/...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
Deferir processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
Analisar processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	03/02/2025	--	Finalizada	
Definir analista responsável (GLOPS/DISTR...	MAIARA ZANANDREA DE ABREU	03/02/2025	--	Finalizada	
Analisar documentação (GLOPS/DISTRIBUI...	MAIARA ZANANDREA DE ABREU	31/01/2025	--	Finalizada	
Resolver pendências (requerente)	BITTENCOURT SOUZA PARTICIPAÇÃO LTDA	31/01/2025	--	Finalizada	
Analisar documentação (GLOPS/DISTRIBUI...	ISIS DOS SANTOS SCHUTZ	31/01/2025	--	Finalizada	
Confirmar pagamento da taxa (solicitante)	--	28/01/2025	--	Cancelada	

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPHDU. Disponibilizado na inspeção *in loco* de 09 abr. 2025.

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

Escolhida a forma de pagamento da contrapartida da OODC pelo proponente, a qual pode ser realizada a vista com 20% de desconto ou parcelada em até 30 vezes, nos termos do artigo 5º, § 1º, do Decreto (municipal) nº 13.454/2014, que foi alterado pelo Decreto (municipal) nº 24.781/2023.

Se o pagamento for integral ou parcelado, o requerente terá que pagar o boleto gerado pela auditada e anexar o comprovante de pagamento (se parcelado o comprovante da 1ª parcela) que será aprovado para a expedição do Alvará de Construção.

Segundo a auditada, o fluxo do processo é parametrizado e conferido quando da expedição do “Habite-se”, conforme Orientação Técnica nº 001/SMPHDU/2025, que dispõe sobre a padronização do cálculo da OODC pelo órgão licenciador (fls. 1037-1043).

Quanto à extração de relatórios por mês/ano que indique os processos de OODC, a quantidade destes processos licenciados e o volume financeiro de OODC devido e efetivamente pago, ainda é manual, mas a Prefeitura Municipal pretende instalar um BI futuramente. Atualmente para extrair relatório somente no sistema da empresa BETHA e de forma manual.

Conclusão

Diante das informações trazidas aos autos do processo pela unidade gestora e a inspeção *in loco* realizada pela equipe de monitoramento conclui-se que algumas ações já foram implementadas, porém ainda existem algumas falhas a serem corrigidas. Quanto ao sistema onde se possa extrair relatórios nos termos propostos pela recomendação, ainda está pendente. Assim, a equipe entende que a recomendação **se encontra em implementação**.

2.3.4 Recomendação referente ao item 2.2.4 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.4 Definir, de forma articulada, e normatizar o fluxograma do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), com a definição dos órgãos responsáveis por cada etapa e o estabelecimento das suas responsabilidades, e inserir os fluxos atualizados no Sistema Rastreabilidade (item 2.2.4 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.1 e 2.1.2 do Relatório DAE nº 23/2019).

<p>Medidas propostas pela PMF:</p> <p>Normatização do fluxo do processo de licenciamento de obra com a definição dos órgãos responsáveis por cada etapa, inclusive o cálculo do valor devido de contrapartida financeira pela aquisição de potencial construtivo por meio de OODC, a emissão da guia de pagamento ou o estabelecimento de Termo de Compromisso para Execução de Obras em contrapartida, e a garantia de pagamento da contrapartida ou finalização das obras.</p> <p>Não haverá a criação de processo específico para OODC pois entende-</p>	<p>Prazo para implementação:</p> <p>04/04/2023</p>
--	---

se que é uma etapa do processo de licenciamento.

Análise

Na auditoria foi verificado que o Decreto (municipal) nº 13.454/2014 que regulamentava o processo de OODC, não estabelecia fluxo, tendo os auditores desenhado o fluxo de forma a ilustrar as etapas do processo, o qual foi apresentado aos servidores da SMDU que auxiliaram na revisão das atividades descritas pelos auditores, oportunidade em que foi verificado que o processo de OODC tinha oportunidades de melhoria, tais como (fls. 976-977 do processo @RLA 18/00189491):

- a) A planilha de cálculo era feita em arquivo de Excel e não era parametrizada em nenhum sistema informatizado;
- b) A planilha de deferimento não era revisada, mostrando apenas que o analista responsável pelo preenchimento assinava a planilha de deferimento;
- c) Utilização de diferentes modelos de planilha de deferimento utilizadas pelos analistas;
- d) Não identificação de órgão/entidade responsável pela conferência do pagamento integral ou da quitação das parcelas de OODC para fins de concessão do “Habite-se”.
- e) Não foi identificado setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e seu envio para a inscrição em dívida ativa na SMF;
- f) Na época da auditoria, o controle de conferência do pagamento da OODC era realizado pelos usuários do sistema de Rastreabilidade porque o sistema existente não estava configurado de modo a interromper a tramitação do processo de OODC em caso do não pagamento, permitindo a concessão do Alvará e do Habite-se sem o devido pagamento da contrapartida da OODC.

Neste primeiro monitoramento, em resposta às informações solicitadas, por meio do Ofício DAE nº 792/2025, a auditada informou que foi implementado o fluxograma dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) dentro do FloripaON, somente nos processos que envolvem Alvará de Construção. (fl. 110)

Destaca a auditada que o referido fluxo foi atualizado e passou a ser utilizado a partir de 27/01/2025, tendo encaminhado referido fluxo a esta Corte de Contas (fl. 560).

Na inspeção in loco de 09/04/2025, a Secretária da SMPH DU confirmou a informação de que somente foi elaborado o fluxo “Alvará de Construções para Edificações” (fl. 560) e que ainda, não foi elaborado o fluxo do Habite-se.

A auditada forneceu aos auditores um “Passo a Passo” sobre o fluxo já desenvolvido (Alvará de Construções para Edificações) para uso dos seus servidores (fls. 1.045-1.049).

Porém, este “Passo a Passo” não deve ser considerado um normativo institucionalizado, tal qual uma Orientação Técnica, como por exemplo a Orientação Técnica nº 001 SMPH DU, editada pela própria auditada (fls. 1.037-1.043).

Na visita *in loco* realizada no dia 04/04/2025 foi exibido o fluxo à equipe de monitoramento, entretanto, não se encontra normatizado.

Cabe ressaltar que o fluxo deve ser normatizado e melhorado de forma que a análise da concessão da OODC, o deferimento do pedido, o cálculo, a conferência do cálculo e deferimento do Alvará de Construção sejam realizados por mais de um servidor, a fim de corrigir as fragilidades existentes no processo de concessão de OODC, em virtude do volume de valores envolvidos no instrumento de concessão.

Conclusão

Diante da constatação de que não houve definição do fluxograma do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir de forma articulada, de que ocorreu elaboração de somente parte do fluxograma do processo de OODC, abrangendo até a expedição do Alvará de Construção, não incluindo parte do fluxograma até a concessão do “Habite-se” e, ainda, de que se observa algumas falhas no procedimento.

Embora a Unidade auditada tenha desenvolvido parte do fluxograma do processo de concessão da OODC, definindo os órgãos internos responsáveis por cada uma das etapas, onde se pode observar falhas no procedimento, além de não haver normatizado o fluxograma, portanto, a equipe de monitoramento entende que a recomendação **está em implementação**.

2.3.5 Recomendação referente ao item 2.2.5 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.5 Estabelecer, em norma, agente público responsável por revisar as planilhas de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e as planilhas de deferimento e incluir tais revisões no fluxo do sistema Rastreabilidade (item 2.2.5 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

<p>Medidas propostas pela PMF:</p> <p>As planilhas de cálculo da OODC são realizadas por profissionais arquitetos e engenheiros civis, devidamente registrados nos seus conselhos de classe, e com responsabilidade técnica perante a Prefeitura Municipal de Florianópolis, sendo os mesmos profissionais responsáveis pela aprovação de projetos e licenciamento de obras. Desta forma, entende-se que esses profissionais possuem responsabilidade técnica na atividade que desempenham, não havendo necessidade de revisão dessas atividades. Cabe esclarecer que o cálculo</p>	<p>Prazo para implementação:</p> <p>Não informado</p>
--	--

atualmente é realizado por meio de planilha específica com as fórmulas pré-programadas. Tal solução será ainda melhorada no novo sistema de gestão com objetivo de evitar eventuais erros.	
--	--

Análise

Na auditoria, foram verificadas fragilidades nos controles do processo de concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Na auditoria foi encontrada planilha de cálculo da outorga que era elaborada em um arquivo Excel, com algumas fórmulas pré-definidas, mas que não estavam parametrizadas em nenhum sistema informatizado, e não era revisada em nenhum outro ponto do fluxo, sendo este fato considerado uma fragilidade, em virtude dos altos valores envolvidos (fl. 976 do processo @RLA 18/00189491).

Além disso, a planilha de deferimento também não era revisada, existindo, na época, diferentes modelos de planilhas de deferimento sendo utilizados pelos analistas.

Ou seja, foi constatado ausência de sistema parametrizado para cálculo da OODC, além da ausência de revisão das Planilhas de Cálculo da OODC e de Deferimento. Foi constatado, ainda, a falta de definição do(s) órgão(s)/entidade(s) responsável(is) pela conferência do pagamento integral ou da quitação das parcelas de OODC para fins de concessão do Habite-se (fls. 976-979 do processo @RLA 18/00189491).

Por fim, não havia definição quanto ao setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e envio para inscrição em dívida ativa na SMF, além da falta de definição dos procedimentos de cobrança após sua efetiva inscrição (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

Na época da auditoria, o controle de conferência do pagamento da OODC era realizado pelos usuários do sistema de Rastreabilidade porque o sistema existente não estava configurado para interromper a tramitação do processo de OODC, em caso do não pagamento, permitindo a concessão do Alvará e do Habite-se sem o devido pagamento da contrapartida da OODC (fl. 977 do processo @RLA 18/00189491).

Neste primeiro monitoramento, a resposta da auditada indica que foi criado no sistema de processos chamado FloripaOn, etapas de verificação das informações da planilha de deferimento e do cálculo de Outorga nos processos com fluxos implantados, desde 27/01/2025. O cálculo e a conferência são realizados pelo analista, arquiteto ou engenheiro civil, considerando a responsabilidade técnica envolvida no cálculo (fl. 108-109).

Enviaram a figura abaixo, que demonstra haver a etapa de conferência das citadas planilhas, mas pelo mesmo servidor que realiza o cálculo (fl. 110).

Figura 14: Imagem enviada pela SMPHDU na qual estão demonstradas as tarefas envolvidas no fluxo, onde a conferência do deferimento e do cálculo são realizadas pela mesma servidora.

Atribuir	Tipo tarefa	Atribuída a	Criação	Prazo	Situação	Tipo
	Anexar comprovante de pagamen...	--	14/02/2025	--	Em aberto	
	Realizar o cadastro imobiliário (S...	--	14/02/2025	01/03/2025	Em aberto	
	Emitir taxas (SMF/DCC)	LEONARDO DA SILVA ASSIS	13/02/2025	--	Finalizada	
	Escolher forma de pagamento (re...	BITTENCOURT SOUZA PARTICIPAÇ...	12/02/2025	13/05/2025	Finalizada	
	Conferir cálculo de outorga (SMH...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
	Calcular outorga manualmente (S...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
	Conferir planilha de deferimento (...)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
	Deferir processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	
	Analisar processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	03/02/2025	--	Finalizada	
	Definir analista responsável (GL.O...	MAIARA ZANANDREA DE ABREU	03/02/2025	--	Finalizada	

Figura 2 - Tarefas do Processo de Alvará de Construção nos processos em que há Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPHDU (fl. 110)

Durante a inspeção *in loco*, no dia 04/04/2025, a equipe de monitoramento observou que o sistema FloripaOn contempla as tarefas de deferir processo, conferir planilha de deferimento, calcular outorga manualmente, conferir cálculo da contrapartida da OODC, como também foi apresentado, por servidoras da auditada, um “Passo a Passo” contendo instruções para atividades constantes do fluxo “Alvará de Construção para Edificações” (fls. 1.045-1.049).

Tanto na figura 14 acima, como no Passo a Passo (fls. 1.045-1.049) é possível observar as etapas do processo como: deferir processo, conferir planilha de deferimento, calcular outorga manualmente, conferir cálculo da contrapartida da outorga e que estas são executadas pelo mesmo servidor, sendo que o cálculo é realizado fora do sistema.

A própria resposta enviada pela auditada foi no sentido de que os cálculos e as conferências são realizados pelo mesmo analista, arquiteto ou engenheiro civil, considerando a responsabilidade técnica envolvida no cálculo.

Foi selecionado um processo, aleatoriamente, onde verificou-se que a mesma servidora que analisa o Projeto apresentado também o defere, faz os cálculos da contrapartida da outorga e realiza a conferência, conforme a figura abaixo, que contém um printscreen da tela do sistema FloripaOn, relativo às tarefas do processo PMF E 00017298/20255.

Figura 15: Printscreen da tela do sistema FloripaOn, relativo às tarefas do processo PMF E 00017298/20255

Tipo tarefa	Atribuída a	Criação	Prazo	Situação	Tipo
Conferir cálculo de outorga (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Calcular outorga manualmente (SMHDU/S...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Conferir planilha de deferimento (SMHDU/...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Deferir processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Analisar processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	03/02/2025	--	Finalizada	👤
Definir analista responsável (GLOPS/DISTR...	MAIARA ZANANDREA DE ABREU	03/02/2025	--	Finalizada	👤
Analisar documentação (GLOPS/DISTRIBUI...	MAIARA ZANANDREA DE ABREU	31/01/2025	--	Finalizada	👤
Resolver pendências (requerente)	BITTENCOURT SOUZA PARTICIPAÇÃO LTDA	31/01/2025	--	Finalizada	👤
Analisar documentação (GLOPS/DISTRIBUI...	ISIS DOS SANTOS SCHUTZ	31/01/2025	--	Finalizada	👤
Confirmar pagamento da taxa (solicitante)	--	28/01/2025	--	Cancelada	👤

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPHDU. Disponibilizada em 09.abr.2025.

Extraí-se desta nova tela coletada na visita *in loco* no dia 09 de abril de 2025, que a mesma servidora que consta na figura 14 foi quem deferiu o processo, realizou cálculos lançados no sistema FloripaOn e os conferiu, o que demonstra uma fragilidade existente na concessão da OODC.

Ocorre que os valores que envolvem as contrapartidas da OODC, muitas vezes, são elevados, podendo ser de milhares de reais até milhões de reais, portanto, permanece a mesma fragilidade observada na auditoria, por ser uma única servidora ou servidor a analisar o projeto apresentado, realizar o cálculo da contrapartida, revisar o seu próprio cálculo e deferir o processo.

A respeito deste ponto se faz necessário a análise do princípio da segregação de funções que traz um importante mecanismo de controle interno, justamente para evitar que alguma atividade venha a ser realizada sem uma devida etapa posterior de conferência ou aprovação.

Na página do Conselho Nacional do Ministério Público encontram-se alguns exemplos das diversas aplicações da segregação de funções que também podem ser encontrados em julgamentos dos Tribunais de Contas e órgãos de controle, como os seguintes²:

- A segregação de funções é princípio básico do sistema de controle interno que consiste na separação de funções, nomeadamente de autorização, aprovação, execução, controle e contabilização das operações”. (Portaria nº 63/96, de 27/02/96 - Manual de Auditoria do TCU)

² Disponível em: <https://www.cncmp.mp.br/portal/institucional/724-institucional/comissoes-institucional/comissao-de-controle-administrativo-e-financeiro/ordenador-de-despesas/recursos-humanos-e-gestao-de-pessoas/5888-segregacao-de-funcoes-como-distribuir-atividades#:~:text=A%20segrega%C3%A7%C3%A3o%20de%20fun%C3%A7%C3%B5es%20%C3%A9,controle%20e%20contabiliza%C3%A7%C3%A3o%20das%20opera%C3%A7%C3%B5es%E2%80%9D>. Acesso em: 15.abr.2025

- Os procedimentos de controle devem existir em toda a instituição, em todos os níveis e em todas as funções. Eles incluem uma gama de procedimentos de detecção e prevenção, como a segregação de funções entre a autorização, execução, registro e controle de atividades. (Cartilha de Orientação sobre Controle Interno – TCE/MG, 2012)
- Devem ser segregadas as atividades de requisição, autorização, utilização e controle. (Acórdão TCU nº 4.885/2009 - 2ª Câmara)
- Promover a separação de funções de autorização, aprovação, execução, controle e contabilização das operações, evitando o acúmulo de funções por parte de um mesmo servidor. (Acórdão TCU nº 5.615/2008 2ª Câmara)
- O quantitativo mínimo de técnicos e analistas na área administrativa deve assegurar a continuidade dos serviços e a devida segregação de funções de autorização, de aprovação, de execução, de controle e de contabilização das operações administrativas. (Fonte: Relatório de Inspeção MPF/RR)

Nas referências acima transcritas, pode-se observar que diversas vezes são citadas “seqüências de atividades” como execução, aprovação e controle de forma a indicar a relevância dessas etapas. No entanto, não foram adotadas pela Unidade auditada, onde um único servidor realiza todas as etapas.

Cabe ressaltar que não foi normatizado o fluxo do processo, conforme destacado no item anterior, bem como, não foi normatizado quanto ao agente público responsável pela revisão das planilhas de cálculo das contrapartidas da OODC e as planilhas de deferimento, nem foi incluída tais revisões no sistema FloripaOn, de modo que as tarefas são executadas por um único servidor.

Conclusão

Diante da falta de norma que defina o agente público responsável por revisar as planilhas de cálculo da contrapartida de Outorga Onerosa do Direto de Construir (OODC) e as planilhas de deferimento, como também, a falta de inclusão de tais revisões no fluxo do sistema de Rastreabilidade, em que o mesmo servidor realiza as tarefas de análise, de deferimento, de cálculo, de conferência do seu próprio cálculo, entende esta equipe de monitoramento que a recomendação **não foi implementada**.

2.3.6 Recomendação referente ao item 2.2.6 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.6 Estabelecer modelo padrão de documento para a planilha de deferimento, incluindo os seguintes fatores utilizados no cálculo da OODC: zoneamento, número de pavimentos, e uma tabela com a quantidade de metros quadrados e coeficiente de aproveitamento para cada componente da área de incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir, separando o que se refere à transferência do direito de construir e índices obtidos através do art. 64 do Plano Diretor (item 2.2.6 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.1 e 2.2.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela SES/SC:	Prazo para
--------------------------------	------------

<p>Atualmente a Planilha de Deferimento possui os potenciais construtivos adquiridos por meio da OODC, assim como o potencial construtivo transferido por meio do instrumento de Transferência do Direito de Construir, em itens separados. Quanto ao incentivo, previsto no Art. 64 da Lei Complementar n. 482/2014, a partir da entrada em vigor do Decreto Municipal 23158/2021 e Portaria Conjunta N. 01/SMDU/SMPU/IPUF/2021, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano passou a inferir, nos casos pertinentes, informações em relação aos incentivos concedidos, conforme Planilha de Deferimento modelo no Anexo XX.</p> <p>Essas informações serão mantidas no novo sistema de gestão.</p>	<p>implementação</p> <p>Não informado</p>
---	--

Análise

Na auditoria, foi constatada a existência de diferentes modelos de planilhas de deferimento da OODC utilizadas pelos analistas (fl. 976 do processo @RLA 18/00189491).

A equipe de auditoria encontrou uma série de fragilidades em processos selecionados para amostra (não estatística) sendo que, dentre estas, pode-se citar: processos com Planilha de Deferimento que não continha a área do terreno; o campo de coeficiente de aproveitamento; o campo zoneamento; o número de pavimentos; o campo para indicar a incidência de TDC; ou o campo para a indicação da concessão do incentivo do artigo 64 da lei do Plano Diretor. (fl. 979 do processo @RLA 18/00189491).

Neste primeiro monitoramento, a auditada informou que, desde 27/01/2025, todos os processos que envolvem Alvará de Construção ou Aprovação de projeto de edificações possuem um formulário de deferimento dentro do sistema FloripaOn e que as informações do zoneamento, número de pavimentos e coeficiente de aproveitamento utilizado constam no Formulário de Deferimento da Aprovação de Projeto, enviando imagens de “Recorte da Planilha de Deferimento Padrão”, inserida no sistema FloripaOn (fl. 111-113).

Na inspeção *in loco* realizada em 04/04/2025, a equipe de monitoramento solicitou que disponibilizassem e demonstrassem que a Planilha de Deferimento possuía todos os requisitos elencados na recomendação e que esta estava inserida no sistema FloripaOn.

A figura abaixo traz um exemplo de Planilha de Deferimento preenchida (apenas a primeira das 4 folhas da planilha, a planilha completa está inserida no processo) que foi observada pelos auditores a partir do sistema FloripaOn (fls. 1.050-1.053).

Figura 16: Exemplo de Planilha de Deferimento.

Página: 54

Sistema de Gerenciamento de Processos Administrativos
Município de Florianópolis
[3NEURON INTERNO] PLANILHA DE DEFERIMENTO (ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO)

Planilha de Deferimento

Informações do Processo

Nº Processo PMF E 00017298/2025	Data 12/02/2025	Distrito: Canasvieiras
Assunto: Alvará de Construção para Edificações	Número do projeto aprovado: 72138	

Proprietários	
Razão Social do proprietário	CNPJ do proprietário
Proprietários	
Nome do proprietário	CPF do proprietário

Informações da Obra

Dados do terreno

Tabela de Inscrições Imobiliárias	
Inscrição Imobiliária	Logradouro

Enquadramento do terreno: Loteamento	Área Total do Terreno (m²) 900
Área de Uso Exclusivo - AUE (m²) 0	Área de Uso Comum - AUC (m²) 0
Área de Recuo Viário (m²) 26,73	Área Remanescente do Terreno (m²) 873,27

Dados da edificação

Uso: Misto (Multifamiliar Vertical e Comercial/Serviços)	Especificar tipo de uso:				
Sistema construtivo Alvenaria	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Texto para especificação</td> <td style="width: 33%;">Nº de blocos</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>	Texto para especificação	Nº de blocos		1
Texto para especificação	Nº de blocos				
	1				

Quadro de Áreas

Peça do processo/documento PMF E 00017298/2025, materializada por: J.S.P em 09/04/2025 14:03 CPF: *** 409.799-**

Pág. 1 de 3 - Documento assinado digitalmente por BRUNA ZIMERMANN. Para conferência, acesse o site <https://servicos.loripa.ac.gov.br/deferimento/conferencia> e informe o processo PMF E 00017298/2025 e o código L10MOTER.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPHDU. Disponibilizada em 09.abr.2025.

Analisando a Planilha de Deferimento, é possível observar que um dos pontos elencados na recomendação deste Tribunal, a inserção do número de pavimentos na planilha, está contemplado.

Por outro lado, a indicação do zoneamento não está em um campo parametrizado e somente é possível verificar que a menção ao zoneamento consta apenas nas “Notas Gerais”, conforme a figura abaixo.

Figura 17: Recorte de parte da Planilha de deferimento que demonstra que o zoneamento está em uma “Nota Geral”.

Instrumentos e Incentivos Utilizados

Instrumentos Urbanísticos

Incidência de Outorga Onerosa do Direito de

Construir:

Conforme cálculo

Incidência de Transferência do Direito de Construir

(TDC):

Não se aplica

Indique a área de incidência de TDC (m²):

0

Incidência de Termo de Compromisso de EIV:

Não se aplica

Nº Processo EIV

Incidência de Arte Pública (PGT):

Sim

Nº Processo PGT

PMF E 000179/76/2025

Incentivos Utilizados

Incentivo	Pavimentos concedidos	TO concedida
Áreas de Desenvolvimento Incentivado - I (Art. 295-O)	2	Não
Sustentabilidade nas Construções (Art. 295-A e B)	0	Sim
Arte Pública (Art. 295-E)	0	Sim

Processo analisado com base nas informações do geoprocessamento da PMF (Geofloripa), base cartográfica para os atos oficiais no âmbito municipal, conforme art. 323 da Lei Complementar nº 482, de 2014, alterada pela Lei Complementar nº 739, de 2023, regulamentada pelo Decreto nº 26.184, de 2024.

Notas Gerais

1. Número de pavimentos máximo de acordo com cada zoneamento incidente no terreno. Sendo 2 pavimentos padrão + 2 por incentivo de ADI-I na sessão A (ARP-2.4). E 4 pavimentos padrão + 2 por incentivo de ADI-I na sessão B (ARM-4.5).

Processos e pareceres vinculados:

E 032720/2024 - Aprovação de projeto

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPH DU. Disponibilizada em 09.abr.2025.


No exemplo trazido na própria Planilha de Deferimento preenchida, é possível observar que o terreno em análise possui duas inscrições imobiliárias e que incide mais de um zoneamento.

Está descrito que o terreno está tanto no zoneamento ARP-2.4, quanto no zoneamento ARM-4.5, demonstrando a importância de que o zoneamento esteja em um campo parametrizado da Planilha de Deferimento, a fim de evitar erros.

Já a tabela com a quantidade de metros quadrados está inserida na Planilha de Deferimento, porém o coeficiente de aproveitamento para cada componente da área de incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) está em documento apartado inserido no sistema FloripaOn, sendo que está indicado na Planilha de Deferimento, um campo denominado “Incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir” que recebe o preenchimento de “Conforme cálculo”, podendo ser observado no início da Figura 17, acima inserida.

Assim, tal coeficiente de aproveitamento não está expresso na planilha de deferimento, uma vez que o cálculo é realizado em separado e inserido manualmente no sistema, o que foi destacado pela resposta enviada pela auditada com recorte de tela do sistema FloripaOn, abaixo inserido.

Figura 18: Recorte de tela do sistema FloripaOn com o Cálculo Manual da Outorga.


Sistema de Gerenciamento de Processos Administrativos
Município de Florianópolis
[3NEURON INTERNO] - CALCULO MANUAL DE OUTORGA

CÁLCULO MANUAL DE OUTORGA

FM Total - Área de incidência - OODC (m²)
1.615,07

Valor total calculado da taxa de outorga sem o desconto - FMDU
R\$ 667.233,87

Valor total calculado da taxa de outorga sem o desconto - FMHIS
R\$ 0,00

Tipologia Utilizada
Demais Usos

Parecer da Prefeitura
Outorga calculada conforme planilha em anexo.

Responsável pelo cálculo	Matrícula	Data de cálculo
BRUNA ZIMERMANN	65131-1	12/02/2025

Planilha de Cálculo de Outorga
Planilha de Cálculo de Outorga.pdf

Figura 4 - Recorte da Planilha de Deferimento Padrão, inserida no sistema FloripaOn.

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPHDU. Disponibilizada através do sistema de comunicações, em 14.mar.2025.

Conclusão

Verifica-se que foi estabelecido um modelo padrão de documento para a Planilha de Deferimento, contudo, não consta o zoneamento em campo parametrizado e nem o coeficiente de aproveitamento para cada componente da área de incidência da OODC, uma vez que a Unidade Auditada realiza o cálculo manualmente para então incluí-lo no sistema FloripaOn. Assim, entende esta equipe de auditores que a recomendação **está em implementação**.

2.3.7 Recomendação referente ao item 2.2.7 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.7 Normatizar e fazer cumprir a utilização do modelo padrão e do preenchimento das planilhas de deferimento do licenciamento de obras pelos analistas de projetos (item 2.2.7 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Normatização das Planilhas de Deferimento padrão utilizadas pelos profissionais responsáveis.	04/04/2023

Análise

Na auditoria, foi verificado um controle ineficaz do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), pois o sistema de informações utilizado no processo de

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468



licenciamento de obras não possuía as ferramentas necessárias para gerar relatórios sobre os processos de OODC (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

Foi constatada ainda, pela equipe de auditoria, a ausência de sistema parametrizado para cálculo da OODC, além da ausência de revisão das Planilhas de Cálculo da OODC e de Deferimento. Observou-se, ainda, a falta de definição do(s) órgão(s)/entidade(s) responsável(is) pela conferência do pagamento integral ou da quitação das parcelas de OODC para fins de concessão do Habite-se (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

Do mesmo modo, não havia definição quanto ao setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e envio para inscrição em dívida ativa na SMF, além da falta de definição dos procedimentos de cobrança após sua efetiva inscrição (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

Ainda, foi verificado que não havia um padrão de preenchimento dos campos das planilhas de deferimento pelos analistas, assim como a forma de preenchimento realizada pelos analistas não seguia um padrão.

No atual monitoramento, a auditada informou que foi inserida a planilha de deferimento de OODC como etapa obrigatória dentro dos fluxos do sistema FloripaOn, enviando uma figura com uma tela do referido sistema, conforme abaixo.

Figura 19: *Printscreen* da tela do sistema FloripaOn, contendo a Planilha de Deferimento.

Tarefa: Deferir processo (SMH DU/SAP)

Dados básicos Dados de criação Dados de finalização

Criar tarefa Atribuir Desatribuir Rejeitar Agendar Editar Cancelar

Planilha de Deferimento

Informações do Processo

Nº Processo	Data	Distrito: *
PMF E 00017298/2025	14/02/2025	Canasvieiras
Assunto:	Número do projeto aprovado: *	
Alvará de Construção para Edificações	72138	
Proprietários		
Razão Social do proprietário	CNPJ do proprietário	

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPH DU. Disponibilizada através do sistema de comunicações, em 14.mar.2025.

Na inspeção *in loco* realizada no dia 09/04/2025, a equipe de auditores solicitou que fosse demonstrado como é realizado o preenchimento da Planilha de Deferimento.

Constatou-se que no sistema FloripaOn está inserida a Planilha de Deferimento e nela existe uma lista de tarefas a serem desenvolvidas pelos analistas, conforme demonstra a figura abaixo com um *Printscreen* da tela do sistema FloripaOn, onde pode-se observar desde a análise da documentação apresentada pelo requerente até a elaboração e conferência do cálculo, lembrando que desde a análise da documentação até a realização do cálculo, bem como o deferimento estão a cargo de um único servidor, conforme já destacado anteriormente.

Figura 20: *Printscreen* da tela do sistema FloripaOn com as tarefas “Deferir Processo” e “Conferir Planilha de Deferimento”

Tipo tarefa	Atribuída a	Criação	Prazo	Situação	Tipo
Conferir cálculo de outorga (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Calcular outorga manualmente (SMHDU/S...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Conferir planilha de deferimento (SMHDU/...	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Deferir processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	12/02/2025	--	Finalizada	👤
Analisar processo (SMHDU/SAP)	BRUNA ZIMERMANN	03/02/2025	--	Finalizada	👤
Definir analista responsável (GLOPS/DISTR...	MAIARA ZANANDREA DE ABREU	03/02/2025	--	Finalizada	👤
Analisar documentação (GLOPS/DISTRIBUI...	MAIARA ZANANDREA DE ABREU	31/01/2025	--	Finalizada	👤
Resolver pendências (requerente)	BITTENCOURT SOUZA PARTICIPAÇÃO LTDA	31/01/2025	--	Finalizada	👤
Analisar documentação (GLOPS/DISTRIBUI...	ISIS DOS SANTOS SCHUTZ	31/01/2025	--	Finalizada	👤
Confirmar pagamento da taxa (solicitante)	--	28/01/2025	--	Cancelada	👤

Fonte:

Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMPHDU. Disponibilizada em 09.abr.2025.

Em que pese existir um Passo a Passo com instruções a respeito do fluxo “Alvará de Construções para Edificações” que incluem algumas observações sobre a etapa de deferimento, este documento não pode ser considerado uma normativa.

Como já destacado no item anterior, a própria Planilha de Deferimento não contempla os campos necessário para a descrição de itens necessários, estando todo o processo de análise, cálculo e deferimento sob a responsabilidade de um único servidor, o que demonstra a fragilidade na concessão da OODC e a falta de normatização do processo de concessão da OODC.

Conclusão

Conforme o acima exposto, a Planilha de Deferimento está no sistema FloripaOn, sem todos os campos necessários parametrizados, não havendo normatização sobre o processo de concessão e a Planilha de Deferimento, o que leva a equipe de monitoramento entender que a recomendação ainda **não foi implementada**.

2.3.8 Recomendação referente ao item 2.2.8 da Decisão nº 1.055/2021

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

2.2.8 Consultar com regularidade os débitos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) inscritos em dívida ativa da receita não tributária pela Secretaria Municipal da Fazenda e proceder ao ajuizamento para correspondente execução fiscal (item 2.2.8 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF: Não informado	Prazo para implementação: 19/04/2023
---	--

Análise

Na auditoria foi realizada uma amostra aleatória, onde foram encontrados 13 (treze) processos não inscritos em dívidas ativas referentes à contrapartida de OODC vencidos desde 2009 até 2017, os quais foram elencados no quadro 4 do relatório de Reinstrução do (fls. 979-980 do Processo @RLA 18/00189491).

À época da auditoria, segundo o artigo 188 e 189 da Lei Complementar (municipal) nº 07/1997 (Código Tributário Municipal), cabia à Secretaria da Fazenda, Planejamento e Orçamento e à Procuradoria Geral do Município a responsabilidade pela gestão, coordenação e realização da cobrança administrativa desses débitos (fl. 980 do processo @RLA 18/00189491).

A falta de gestão, coordenação e cobrança administrativas desses débitos sem efetivar o devido lançamento em dívida ativa, conforme contatado pela equipe de auditoria, mostrava a omissão dos órgãos responsáveis pela cobrança administrativa dos débitos (fl. 980 do processo @RLA 18/00189491).

A Secretaria Municipal da Fazenda informou à equipe de auditoria que não existia procedimento de cobrança dos débitos em atraso da OODC até a inscrição em dívida ativa e que após a inscrição em dívida ativa, o débito ficava sujeito à cobrança pelos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs), protesto ou ação judicial (fl. 983 do processo @RLA 18/00189491).

Da mesma forma, não havia definição quanto ao setor responsável em verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e devido envio para inscrição em dívida ativa na SMF, além da falta de definição dos procedimentos de cobrança após sua efetiva inscrição (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

Neste primeiro monitoramento, em resposta a solicitação de documentos realizada, por meio do Ofício DAE nº 792/2025 (fls. 27-55), a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) informou que não tem como extrair do sistema os ajuizamentos específicos com relação a OODC, uma vez que não é um tipo de filtro aplicável, mas informa que todos os débitos inscritos em dívida ativa são ajuizados de forma automatizada pela Procuradoria Geral Municipal (fl. 114).

Informa que naquele momento estavam ajuizando os débitos referentes ao segundo semestre de 2023, destacando que dentro de um ano e meio os débitos inscritos em dívida ativa viram ação de execução fiscal, com previsão de diminuição do prazo já que os recursos de integração do sistema começaram funcionar em 2024 e o procedimento ficou mais rápido (fl. 114).

Destaca ainda, que os únicos débitos inscritos em dívida ativa que não se transformam em ação de execução fiscal são aqueles com valores inferiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme determinação da Resolução nº 547/2024 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) (fl. 114).

Na inspeção *in loco* realizada no dia 16/04/2025, junto à Procuradoria Geral Municipal (PGM), a equipe de monitoramento constatou que a Procuradoria possuía o módulo dentro do Sistema FloripaOn, com a funcionalidade da dívida ativa e que os débitos em atraso vão para este módulo, onde são inscritos em dívida ativa, mas não existe norma estabelecendo um prazo específico para que o débito seja lançado em dívida ativa.

A PGM informou que os prazos para inscrição em dívida ativa e ajuizamento das ações fiscais estão sendo objeto de regulamentação, contudo, ainda não existe prazos estipulados, de modo que o lançamento em dívida ativa ocorre em janeiro de cada ano, dos débitos vencidos no ano anterior e o ajuizamento ainda não possui qualquer regra.

A equipe de monitoramento ao verificar alguns processos, aleatoriamente, constatou que quando há parcelamento da contrapartida da OODC, o sistema, por algum motivo, não envia para inscrição em dívida ativa, conforme foi constatado no Processo PMF E 31120/2023 que teve a contrapartida da OODC parcelada e paga parcialmente, mas os débitos não foram lançados em dívida ativa (Figura 08), como também no Processo 59085/2022, pago parcialmente e do mesmo modo, não teve o débito lançado em dívida ativa (Figura 09).

Conclusão

Diante do que foi apurado pela equipe de monitoramento de que não há consulta com regularidade aos débitos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), de modo que existem débitos sem lançamento em dívida ativa, e a demora em proceder o devido ajuizamento das ações de execução fiscal, inexistindo um prazo para lançamento em dívida ativa, bem como para ajuizamento das execuções fiscais, entende a equipe que a recomendação **não foi implementada**.

2.3.9 Recomendação referente ao item 2.2.9 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.9 Atualizar sistema de informação existente ou adotar novo sistema que gere relatórios acerca dos processos que utilizaram índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, de modo a incluir, no mínimo:

- a) a indicação dos processos com uso do art. 64 do Plano Diretor;
- b) a quantificação (em metros quadrados) e o valor financeiro do benefício concedido;

e

c) as especificações da compensação devida pelo requerente (item 2.2.9 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.3 e 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).

<p>Medidas propostas pela PMF:</p> <p>Está em fase de implementação o módulo de licenciamento no GeoFloripa, novo sistema de geoprocessamento da Prefeitura de Florianópolis. Neste módulo está previsto o registro dos dados pertinentes aos incentivos concedidos por meio do Art. 64.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vide 2.2.9 b) Quanto à área acrescida pelo incentivo, vide item 2.2.9. No entanto, o incentivo previsto no Art. 64 da Lei Complementar 482/2014 não prevê contrapartida financeira, mas sim o atendimento de critérios de uso misto da edificação, especificados no Decreto Municipal 23158/2021 e Portaria Conjunta N. 01/SMDU/SMPU/IPUF/2021. c) Não há compensação, mas sim critérios da edificação quanto ao uso misto. 	<p>Prazo para implementação: 19/04/2023</p>
--	--

Análise

Na auditoria foi constatado pela equipe de auditoria que o sistema de informações utilizado no processo de licenciamento de obras não possuía as ferramentas necessárias para gerar relatório sobre os processos de OODC, como também, não havia um sistema parametrizado para o cálculo da OODC, além da ausência de revisão das Planilhas de Cálculo da OODC e de Deferimento (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

A equipe de auditoria constatou a falta de definição do(s) órgão(s)/entidade(s) responsável(is) pela conferência do pagamento integral ou da quitação das parcelas de OODC para fins de concessão do Habite-se. Além de não haver definição quanto ao setor responsável por verificar e controlar as guias de OODC atrasadas e envio para inscrição em dívida ativa na SMF, além da falta de definição dos procedimentos de cobrança após sua efetiva inscrição (fl. 984 do processo @RLA 18/00189491).

No monitoramento, a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) em resposta a solicitação deste Tribunal de Contas, informou que o artigo 64 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 foi revogado e que o registro de incentivos utilizados consta nas planilhas de deferimento padrão dos processos. Informa que está em implementação a coleta de dados automatizada dos registros no sistema para a construção de um painel de informação sobre os deferimentos, inclusive os incentivos urbanísticos com previsão de conclusão até setembro de 2025 (fl. 561).

Ressalta que o incentivo ao uso misto continua sendo previsto pelo artigo 295-D do Lei Complementar (municipal) nº 482/2014, do Plano Diretor, contudo, a contrapartida consiste na utilização do uso misto, sem qualquer contrapartida pecuniária (fl. 562).

Na inspeção *in loco* foi informado à equipe de monitoramento que o benefício era o uso misto no terreno da construção, mas que referido incentivo financeiro do artigo 64 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014, na verdade, tratava-se de *bis in idem* em relação a OODC e que não há controle pretérito sobre os incentivos. Houve muitas demandas judiciais questionando a cobrança financeira do índice do artigo 64, hoje revogado.

Importante destacar que o incentivo ao uso misto continua sendo previsto pelo artigo 295-D da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014, do Plano Diretor, alterada pela Lei Complementar (municipal) nº 739/2023, nos seguintes termos:

Art. 295-D Para incentivar o uso misto nas macroáreas de uso urbano, fica o Município autorizado a conceder incentivos na forma de índices urbanísticos, como segue: (Regulamentado pelo Decreto nº 25.647/2023)

I – acréscimo proporcional de até trinta por cento na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão;

II - - acréscimo de um pavimento e três metros e sessenta centímetros nas alturas; e

III - acréscimo ao coeficiente de aproveitamento máximo equivalente aos parâmetros estabelecidos nos incisos I e II deste artigo;

§ 1º A concessão do incentivo observará critérios de fachada ativa, percentual de uso diverso do uso principal e fruição pública definidos em normativa específica.

§ 2º A taxa de ocupação a que se refere o caput pode ser usada em todos os pavimentos excluindo-se os pavimentos com TO diferenciada, conforme art. 71 desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 739/2023)

O dispositivo legal acima transcrito, que trata da concessão de incentivo, encontra-se regulamentado pelo Decreto (municipal) nº 25.647, de 19 de outubro de 2023, mas segundo a auditada não vem mais sendo utilizado.

Conclusão

Constatou-se que não houve atualização do sistema de informação existente ou a adoção de novo sistema que gere relatórios acerca dos processos que utilizaram índices

urbanísticos concedidos por meio do art. 64, ou, por meio do artigo 295-D, da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, de modo que incluía no mínimo a) a indicação dos processos com uso; b) a quantificação (em metros quadrados) e do art. 64 do Plano Diretor; o valor financeiro do benefício concedido; e c) as especificações da compensação devida pelo requerente, de modo que a **recomendação não foi implementada**.

2.3.10 Recomendação referente ao item 2.2.10 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.10 Regular o processo da Transferência do Direito de Construir, definindo os atos e os órgãos responsáveis pela execução e controle dos três eventos fundamentais deste processo: geração de índice, transações entre particulares, e utilização e baixa dos índices (item 2.2.10 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.2.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
<p>A regulamentação do Processo de Transferência do Direito de Construir, dos quais: a geração de índice, transações entre particulares, e utilização e baixa dos índices, são feitos da seguinte forma: A geração de índice advém do próprio plano diretor municipal, informação que está estabelecida na tabela de limites de ocupação, anexo F01, onde o coeficiente de aproveitamento (G) traz as informações necessárias para assegurar o máximo permitido, bem como quanto pode ser utilizado e seu surgimento, além das disposições do artigo 260 do Plano Diretor Municipal. Com relação as transações feitas entre particulares, elas são realizadas obrigatoriamente via escritura pública a qual é anexada no processo administrativo inicial para aprovação de projeto e liberação de alvará de construção. Ainda este processo é direcionado, via rastreabilidade à Procuradoria Geral do Município que dá seu Parecer consultando programa de controle interno, e posterior baixa do índice e devolução à Secretaria interessada para continuidade dos trâmites.</p>	<p>Contínuo</p>

Análise

Na auditoria, a equipe de auditores constatou a inexistência de controle do processo de Transferência do Direito de Construir (TDC) desde 2017.

Foi constatado que o controle realizado pela PGM era descontinuado até o mês março de 2017 e partir desta data, o controle de TDC não mais ocorreu (fl. 1.004 do processo RLA-18/00189491).

Durante a execução da auditoria, restou evidenciado que as responsabilidades entre os órgãos que participavam do fluxo desse instrumento (TDC) não estavam bem definidas, assim como não existia uma normatização sobre as atribuições e controles dos processos de TDC. (fl. 1.006 do processo RLA-18/00189491)

No atual monitoramento, em resposta ao Ofício DAE nº 792/2025, a auditada informou que a geração de índice consiste em processo específico para este fim, conduzido pela Procuradoria Geral do Município (PGM) (fl. 562).

Importante lembrar que não há norma atribuindo a responsabilidade pelo controle da TDC à Procuradoria Geral do Município (PGM), sendo uma decisão gerencial da Prefeitura e seus órgãos.

As transações entre particulares são realizadas por meio do Cartório de Registro de Imóveis com anuência da PGM que, no mesmo momento, realiza a transferência do índice do controle interno (fl. 562).

Por fim, menciona que a utilização e a baixa são realizadas no momento do licenciamento da obra que irá utilizar o potencial construtivo. Conforme fluxo apresentado na resposta, o processo de licenciamento possui etapa específica de baixa do potencial utilizado, nesta etapa é encaminhada tarefa à PGM que irá realizar o registro da baixa em sistema de controle interno (fl. 562).

Em que pese a resposta indicar o fluxo que trata do Alvará de Construção para Edificações, que foi encaminhado a este Tribunal de Contas como regulamentação, o mesmo não pode ser considerado uma norma regulamentadora do processo da Transferência do Direito de Construir (TDC).

Na inspeção *in loco* em 16/04/2025, a equipe de monitoramento indagou sobre a existência de regulamentação do processo de TDC, e foi respondido pelos procuradores de que o controle dos índices de TDC é realizado pela própria PGM. Contudo, este instrumento não está sendo muito utilizado atualmente, e o processo de TDC com a definição dos atos e dos órgãos responsáveis pela execução e controle dos três eventos fundamentais (geração de índice, transações entre particulares, e utilização e baixa dos índices) deste processo ainda não foi regulamentado.

Conclusão

Diante do exposto acima de que ainda não foi regulamentado o processo da Transferência do Direito de Construir (TDC), definindo os atos e os órgãos responsáveis pela execução e controle dos três eventos fundamentais deste processo: geração de índice, transações entre particulares, e utilização e baixa dos índices, a equipe de monitoramento entende que a recomendação **não foi implementada**.

2.3.11 Recomendação referente ao item 2.2.11 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.11 Reestabelecer o processo de controle das transações e da utilização de índice construtivo através da Transferência do Direito de Construir (item 2.2.11 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.2.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

<p>Medidas propostas pela PMF: O processo de controle das transações de índices construtivos através da</p>	<p>Prazo para implementação:</p>
---	---

Transferência do Direito de Construir está sendo retomada através do Núcleo de Atuação Jurídica Urbanística e Ambiental – NAJ – UA, junto a Procuradoria Geral do Município, através de um sistema interno gerando relatório que será anexado no processo I 008453/2022 (processo interno via rastreabilidade)	18/07/2023
--	------------

Análise

Na auditoria, foi identificada a inexistência de controle dos débitos e créditos da Transferência do Direito de Construir (TDC), pois todo o controle era realizado pela Gerência de Patrimônio Imobiliário – GEPAL/PGM, onde os lançamentos eram realizados em sistema de registro próprio daquele órgão (SIGID), tendo sido descontinuado a partir de janeiro de 2017, e a partir de então, não teria mais havido controle pela PGM e nem por outro órgão (fl. 1.005 do processo @RLA 18/00189491).

Também foi constatado na auditoria, que não havia uma norma atribuindo a responsabilidade pelo controle da TDC à PGM, mas apenas, uma decisão gerencial da Prefeitura e seus órgãos, entretanto, os auditores não identificaram uma razão para a cessação destes controles pela PGM (fl. 1006).

Além disso, foi constatado que não existia um sistema informatizado que emitisse relatórios gerenciais para o controle da TDC, fazendo com que a secretaria não conseguisse informar a lista de obras que utilizaram TDC nos anos 2015, 2016 e 2017, nem a quantidade de metros quadrados de potencial construtivo utilizado em cada obra, por meio de TDC, quando da realização do cálculo para a concessão da OODC (fl. 1007 do Processo @RLA 18/00189491).

A equipe de auditoria solicitou para a PGM informação sobre as obras, a quantidade de metros quadrados utilizados através de TDC e os respectivos números dos processos no sistema Rastreabilidade referentes à TDC, nos anos 2015, 2016 e 2017, sendo que a resposta da PGM foi de que não possuía tais informações. (fl. 1.008 do Processo @RLA 18/00189491)

No presente monitoramento, a resposta enviada pela auditada informou que foi restabelecido o processo de controle das transações e da utilização de índice construtivo, conforme fluxo do processo de licenciamento apresentado (fl. 562).

Na inspeção *in loco* de 16/04/2025, relataram que o sistema anterior chamado SIGID, funcionou até o final de outubro de 2016.

No início de 2017, ocorreu uma reforma administrativa e fez com que vários controles ficassem prejudicados. Restou na PGM, uma planilha com os saldos de TDCs, contendo os nomes dos proprietários e os saldos em metros quadrados (fls. 1.099-1.122).

Essa planilha contém uma relação de proprietários que detinham índices relacionados a TDCs, na época da reestruturação administrativa acima mencionada.

Visando restabelecer o controle das transações e as utilizações dos índices construtivos de TDC, a PGM, com base na planilha encontrada com os saldos de TDCs que contém os nomes dos proprietários, encaminhou ofícios para os Cartórios de Florianópolis, durante os anos de 2022 e 2023, solicitando escrituras públicas relacionadas à TDC que encontrassem em suas bases de dados, para conferência com o documento encontrado.

Foram fornecidas à equipe de monitoramento, cópias dos ofícios enviados aos Tabelionatos e Escrivanias de Paz, as quais encontram-se juntadas ao processo. (fls. 1.123-1.142)

A título de exemplificação, a resposta da Escrivania de Paz do Distrito do Ribeirão da Ilha ocorreu em 10/03/2023, por meio de uma Certidão Negativa que indica que não foram localizadas escrituras públicas de transferência, doação, compra e venda de índices de Transferência de Direito de Construir (TDC) (fl. 1.043).

Já a resposta do Quarto Tabelionato de Notas e Quarto Ofício de Protestos que ocorreu em 16/03/2023, trouxe uma relação de detentores/cedentes de índices - Transferência do Direito de Construir, contendo: nome, CPF/CNPJ, a data, Livro, Folha, Outorgante, Outorgado e o índice transferido em metros quadrados (fls. 1.144-1.145).

A partir das respostas recebidas, a PGM atualizou a planilha no Software Excel agregado com programações para inserção parametrizada de dados e emissão de relatórios sobre as TDCs (com macros), cuja planilha tem backup no CIASC diariamente, e apenas um servidor pode alterar a base de dados (Rodolfo Estácio Costa – Assistente Jurídico).

A figura abaixo, traz uma tela para consulta ou inserção de dados na planilha de controle de TDCs realizado pela PGM.

Figura 21: Tela da Planilha dinâmica para inserção de dados de TDCs.

Fonte: Procuradoria-Geral do Município – PGM. Disponibilizada na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

A planilha traz um link em que se pode visualizar o nome do proprietário do índice, CPF/CNPJ, as aquisições, as baixas e o saldo existente.

Figura 22: Tela da Planilha dinâmica para consulta de dados de TDCs.

Aquisições	12629,49
Compras	0
Vendas	9012,51
Baixas	0
Total	3616,98

Fonte: Procuradoria-Geral do Município – PGM. Disponibilizada na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

Uma outra tela é utilizada para a realização de uma nova movimentação de índice de TDCs, conforme figura abaixo.

Figura 23: Tela da Planilha dinâmica para executar uma nova transferência de índice de TDCs.

Indice de Aproveitamento

Transferência do Direito de Construir

ID Data

Nome

CPF/CNPJ ID Movimentação

Tipo de movimentação Tamanho (m²)


CPF/CNPJ Origem Nome origem

Descrição

Fonte: Procuradoria-Geral do Município – PGM. Disponibilizada na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

Por fim, foi solicitado um exemplo de relatório com as movimentações e o saldo atualizado, pertencente a um proprietário de índice de TDC, conforme figura abaixo que corresponde ao relatório gerado.

Figura 24: Relatório gerado a partir da planilha dinâmica com a movimentação e o saldo de índice de TDC pertencente a um proprietário.



Relatório gerado em:		quarta-feira, abril 16, 2025 - 15:10	
Direito de Construir			
Proprietário		[REDACTED]	
CPF/CNPJ		[REDACTED]	
Saldo Atualizado (m²)		3616,98	
Registros			
Data	Tipo	Tamanho (m²)	Descrição
31/10/2016	Aquisição	12629,49	IMPORTAÇÃO DO SIGID - SALDO DE DIREITO DE CONSTRUIR DE 31/10/2016
28/04/2023	Venda	1436,23	Informado através de ofício do 4 tabelionato de notas e 4 ofício de protestos de títulos - Cartório Salles. Registro de 02/04/2020 no Livro 961 Folha 80.
28/04/2023	Venda	799,28	Informado através de ofício do 4 tabelionato de notas e 4 ofício de protestos de títulos - Cartório Salles. Registro de 11/05/2021 no Livro 993 Folha 34.
28/04/2023	Venda	1168,30	Informado através de ofício do 4 tabelionato de notas e 4 ofício de protestos de títulos - Cartório Salles. Registro de 11/05/2021 no Livro 993 Folha 36.
16/10/2023	Venda	1126,69	Escritura Pública - Cessão de Direitos com Interveniante Anuente. 4º Tabelionato de Notas e Ofício de Potesto de Títulos - Cassiano Rodrigo Albuquerque - Tabelião Interin.
17/12/2024	Venda	403,96	4º Tabelionato de Notas - Cessão de Direitos - Protocolo 73702, 27/09/2024, 1º Traslado, Livro 1082, Folha 028V
19/12/2024	Venda	4078,05	Cessão de Direitos com Interveniante Anuente - 4º Tabelionato de Notas - Protocolo 74382 (18/12/2024), Livro 1086, Folha 0 [REDACTED]

Fonte: Procuradoria-Geral do Município – PGM. Disponibilizada na inspeção *in loco* de 16.abr.2025.

Conclusão

A partir do que foi constatado pela equipe de monitoramento de que foi restabelecido o processo de controle das transações e da utilização de índice construtivo através da Transferência do Direito de Construir (TDC), entende-se que a recomendação **foi implementada**.

2.3.12 Recomendação referente ao item 2.2.12 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.12 Divulgar em sítio eletrônico:

a) os estoques de índice construtivo detidos por cada particular no final de cada mês (item 2.2.1 do Relatório DAE); e

b) as informações relativas aos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, com base no art. 8º, caput, da Lei n. 12.527/2011 - Lei da Transparência (item 2.2.12 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF: Não informado.	Prazo para implementação: 18/07/2023
--	--

Análise

Na auditoria foi identificada falta de transparência das informações relativas à OODC, TDC e concessão de índices urbanísticos referente ao artigo 64 da Lei do Plano Diretor.

A SMPH DU, em resposta a solicitação de informações, destacou que os dados relativos à OODC e TDC não são divulgados publicamente e que era de competência do IPUF a publicidade das informações referentes à concessão de índices do artigo 64 do Plano Diretor.

Já o IPUF, em resposta ao que lhe foi solicitado, informou que o incentivo de uso misto através da concessão de índices urbanísticos, com base no artigo 64, assim como as compensações do Estudo de Impacto de Vizinhança eram ajustados em termo de compromisso, os quais ficavam disponíveis para consulta do público nos dias de atendimento no IPUF.

No atual monitoramento, convém lembrar que o artigo 64 da Lei do Plano Diretor foi revogado pela Lei Complementar nº 739/2023, não existindo mais contrapartida financeira para o incentivo de uso misto, entretanto, o incentivo ao uso misto continua existindo.

A auditada respondeu ao Ofício DAE nº 792/2025, relatando que os dados de todos os instrumentos urbanísticos vigentes estão em construção e serão divulgados na Rede de Planejamento (REPLAN), até o final do primeiro semestre de 2025 (fls. 562-563).

Em acréscimo, mencionou que as informações relativas as aplicações dos valores gerados por meio da OODC, são informadas anualmente, conforme prestação de contas do FMDU, e que são publicadas na REPLAN. A prestação de contas está disponível através do link: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/instrumentos/fmdu#presta-o-de-contas>.

Por fim, informou que, além das informações contidas na REPLAN, está em elaboração camada a ser disponibilizada no Geoportal, com as informações das obras que geraram ou utilizaram OODC, e demais instrumentos e incentivos vigentes, com prazo para publicação ainda no primeiro semestre de 2025.

Conclusão

Diante do que foi acima exposto de que não há divulgação, em sítio eletrônico, dos estoques de índice construtivo detidos por cada particular no final de cada mês e nem as

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

informações relativas aos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Transferência do Direito de Construir (TDC) e dos índices urbanísticos concedidos com base no art. 8º, caput, da Lei (nacional) nº 12.527/2011 - Lei da Transparência, a equipe de monitoramento entende que a recomendação **não foi implementada**.

2.3.13 Recomendação referente ao item 2.2.13 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.13 Atualizar o sistema de informação existente ou adotar um novo sistema que permita o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos particulares, e que gere relatórios acerca dos processos que contenham Transferência do Direito de Construir (TDC), de modo a incluir, no mínimo:

- a) a indicação dos processos com o uso de TDC e a metragem utilizada por meio deste instrumento em cada processo;
- b) a identificação dos proprietários de índices construtivos e a respectiva quantidade de potencial construtivo de cada um; e
- c) o histórico das transações efetuadas (item 2.2.13 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.2.1 e 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Atualmente foi retomado o controle e atualização do sistema de informações, registros e baixa dos índices construtivos, no que se refere a Transferência do Direito de Construir, conforme se apresenta em anexo. Esta procuradoria tem atuado junto aos Cartórios de Ofícios e Tabelionatos, solicitando informações atualizadas para controle e maior transparência nas transações realizadas.	18/07/2023
a) Está em fase de implementação o módulo de licenciamento no GeoFloripa, novo sistema de geoprocessamento da Prefeitura de Florianópolis. Neste módulo está previsto o registro dos dados pertinentes aos usos de potencial construtivo por meio de TDC.	19/04/2023
b) Não informado	18/07/2023
c) Foi solicitado aos cartórios a emissão das certidões de transações efetuadas.	18/07/2023

Análise

Na auditoria, foi verificado um conjunto de efeitos e riscos potenciais que resultavam da falta de controle, em virtude da falta de regulamentação formal sobre as competências e responsabilidades pelo controle (fl. 1.013 do Processo @RLA 18/00189491).

O Município de Florianópolis ao criar índices, emite um título similar a um instrumento financeiro. Este é negociado numa espécie de mercado secundário de balcão, o qual necessita de uma entidade que registre tais negociações e sirva de compensação das posições (ou, conforme comumente chamado em mercados de ativos, clearing), havendo a necessidade de alguém que realize a baixa nas posições daqueles detentores de estoque de índice. Este papel, ao que tudo

indicava, era realizado pela PGM, até março de 2017 (fl. 1.013 do Processo @RLA 18/00189491).

Esses índices eram utilizados para aumentar o potencial construtivo de requerentes que, por aquisição da TDC, podendo conquistar o direito de construir até quatro andares adicionais (fl. 1.013 do Processo @RLA 18/00189491).

A equipe de auditoria apontou a necessidade de baixa dos estoques já utilizados ou vendidos, para, obviamente, serem utilizados apenas uma vez e, também, a necessidade de a SMDU comprovar isto antes da aprovação do projeto (fl. 1.013 do Processo @RLA 18/00189491).

No presente monitoramento, a equipe de monitoramento, na inspeção *in loco* realizada em 16/04/2025, questionou os servidores da PGM sobre a existência de sistema que permita o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos particulares, e que gere relatórios acerca dos processos que contenham Transferência do Direito de Construir.

Em resposta ao questionamento dos auditores, os procuradores informaram que o sistema anterior chamado SIGID funcionou até o final de outubro de 2016 e que no início de 2017, ocorreu uma reforma administrativa em que vários controles ficaram prejudicados, restando na PGM apenas uma planilha com os saldos de TDCs, contendo os nomes dos proprietários e os saldos em metros quadrados, entretanto, esclareceram que não se tem certeza seja o saldo total existente de TDCs (fls. 1.099-1.122).

Conforme já destacado anteriormente, que visando restabelecer o controle das transações e as utilizações dos índices construtivos de TDC, a PGM, com base na planilha encontrada com os saldos de TDCs que continha nomes de proprietários, encaminhou ofícios para todos os Cartórios de Florianópolis durante os anos de 2022 e 2023, solicitando escrituras públicas relacionadas à TDC, que encontrassem em suas bases de dados, para conferência com o documento encontrado.

A partir das respostas recebidas, a PGM atualizou planilha no Software Excel agregado com programações para inserção parametrizada de dados e emissão de relatórios sobre as TDCs (com macros), cuja planilha tem backup no CIASC, diariamente, e apenas um servidor pode alterar essa base de dados.

Em que pese a utilização de planilhas Excel seja um avanço em comparação com o achado na época da auditoria, esta sistemática ainda não é suficiente para atender a recomendação em questão.

As figuras 21, 22, 23 e 24, acima inseridas, trazem as telas que são mais utilizadas com o uso destas planilhas Excel.

A recomendação é no sentido de que a auditada deve adotar um novo sistema que permita o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos

particulares, e que gere relatórios acerca dos processos que contenham Transferência do Direito de Construir (TDC), de modo a incluir, no mínimo: a) a indicação dos processos com o uso de TDC e a metragem utilizada por meio deste instrumento em cada processo; b) a identificação dos proprietários de índices construtivos e a respectiva quantidade de potencial construtivo de cada um; e c) o histórico das transações efetuadas, o que não foi realizado.

Conclusão

Embora a Procuradoria Geral do Município tenha realizado um levantamento das TDCs, planilhando em tabelas de Excel, que possibilitou o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos particulares, faz-se necessária a criação de um sistema informatizado que venha contemplar todo os processos de TDC, com registro da indicação dos processos com o uso de TDC, a metragem utilizada por meio deste instrumento em cada processo, a identificação dos proprietários de índices construtivos e a respectiva quantidade de potencial construtivo de cada um, além do histórico das transações efetuadas.

Desta forma, apesar de ter ocorrido uma melhoria no processo, ainda não foi desenvolvido ou adquirido um sistema informatizado que fique institucionalizado e, sendo este fato relevante, especialmente pela segurança das informações, a equipe de monitoramento entende que a recomendação **não foi implementada**.

2.3.14 Recomendação referente ao item 2.2.14 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.14 Definir quais os órgãos, as informações sob sua competência, a forma e a periodicidade de divulgação de informações para garantir a transparência da gestão dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), da Transferência do Direito de Construir (criação, concessão, transação no mercado e baixa), e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.2.14 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Estabelecer comissão específica por meio de Decreto, para realizar as atividades descritas.	18/02/2023

Análise

Na auditoria, a equipe de auditores verificou que não havia transparência efetiva das informações gerenciadas pelo IPUF, sobre a contrapartida financeira e de benfeitorias, com relação à OODC, e quanto a criação, concessão, transação no mercado e baixa da Transferência

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

do Direito de Construir (TDC) e dos índices urbanísticos concedidos, por meio do artigo 64 da Lei Complementar (municipal) n° 482/2014 (fl.1.022 do Processo @RLA 18/00189491).

Foi constatado pela auditoria que não havia definição ou norma que estabelecesse de quem era a responsabilidade por divulgar as informações relativas aos instrumentos de OODC, TDC e a concessão de índices urbanísticos estabelecidos pelo artigo 64 da Lei Complementar (municipal) n° 482/2014, bem como havia insuficiência de relatórios nos órgãos responsáveis sobre a OODC, a TDC e o incentivo do uso misto na forma de concessão de índices urbanísticos (fl.1.022 do Processo @RLA 18/00189491).

No atual monitoramento, a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) informou que a gestão territorial dos incentivos e instrumentos urbanísticos é atribuição da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMPH DU), nos termos da Lei Complementar (municipal) n° 770/2024, cabendo à Procuradoria Geral do Município (PGM) a atuação na anuência e escrituração das transferências de potencial construtivo pelo instrumento de TDC, conforme atribuições definidas na lei citada. Destaca que não há instrumento específico que estabeleça a periodicidade das informações (fl. 563).

Na inspeção *in loco* realizada no dia 16/04/2025 foi constatado que não há divulgação das informações relativas aos instrumentos de OODC, TDC e a concessão de índices urbanísticos, entretanto, o Regimento Interno da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano de Florianópolis (SMPH DU), instituído pelo Decreto (municipal) n° 27.460, de janeiro de 2025, estabeleceu a estrutura, competências, atribuições e o funcionamento da referida secretaria, nos termos da Lei Complementar (municipal) n° 770/2024.

Conclusão

Diante do que foi acima relatado, verifica-se que foram definidos os órgãos, as competências e atribuições, pelo Decreto (municipal) n° 27.460/2025, contudo, a forma e a periodicidade de divulgação de informações para garantir a transparência da gestão dos instrumentos de OODC (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), da TDC (criação, concessão, transação no mercado e baixa), e dos índices urbanísticos não foram definidas, de modo, que não vem sendo divulgadas as informações acerca da OODC e da TDC, como também dos índices urbanísticos, por isso, entende-se que a recomendação **está em implementação**.

2.3.15 Recomendação referente ao item 2.2.15 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.15 Reavaliar a manutenção da banda que impõe piso e teto ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de construir em Florianópolis, prevista no §1º do art. 6º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.2.15 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.4.1 do Relatório DAE nº 23/2019).

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Na proposta de revisão do Plano Diretor está prevista a reformulação deste incentivo, assim como definição de parâmetros para estabelecer novo fórmula de cálculo.	Não informado

Análise

Na auditoria, de forma resumida, foi constatada a existência de um teto na metodologia de cálculo para a mensuração do valor da OODC que resultava no fato de que o valor do metro quadrado de OODC em Florianópolis era um dos menores de Santa Catarina, como também de outras capitais brasileiras, a partir da análise comparativa de uma amostra de cidades, cuja causa era o estabelecimento de uma banda de variação do valor do metro quadrado de OODC com base no CUB (fls. 1028-1030 e 1.035 do processo @RLA 18/00189491).

A fórmula de cálculo para o valor da contrapartida da OODC, prevista no artigo 6º do Decreto nº 13.454/2014, era a seguinte:

$$CP = VM \times AIO \times IE, \text{ onde:}$$

CP = Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir

VM = Valor do metro quadrado territorial do imóvel a partir da mesma base de cálculo do IPTU

AIO = Área de Incidência de OODC - Área construída acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico

IE = Índice de Estímulos de Usos - obtido pela multiplicação dos índices constantes nas tabelas I, II e III (I – Usos Priorizados, com zoneamento e tipo de uso; II - Número de pavimentos da edificação e número máximo de pavimentos do zoneamento; e III - Edificações Especiais, se de baixa renda, etc.) (fl.1.030 do processo @RLA 18/00189491).

E o piso mínimo e o teto máximo estavam elencados no § 1º, artigo 6º do Decreto nº 13.454/2014, abaixo transcrito:

Art. 6º O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado utilizando-se a seguinte fórmula: $CP = VM \times AIO \times IE$ onde: CP = Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir VM = Valor do metro quadrado territorial do imóvel a partir da mesma base de cálculo do IPTU. AIO = Área de Incidência de OODC - Área construída acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico. IE = Índice de Estímulos de Usos - obtido pela multiplicação dos índices constantes nas tabelas I, II e III, abaixo.

[...]

§ 1º Em qualquer caso, salvo as exceções especificadas, o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir não ultrapassará a banda correspondente à 3% (três por cento) do CUB médio residencial, publicado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil de Florianópolis) sobre o total da área construída do empreendimento que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento 1. O valor também não poderá ser menor do que 2,1% (dois virgula um por cento) do CUB médio residencial, salvo para os casos expressamente previstos no art.11, deste Decreto. (Grifou-se)

Neste monitoramento, a auditada informou que na revisão do Plano Diretor ocorreu uma readequação do instrumento da OODC, inclusive conceitualmente.

Destacou que na Lei Complementar nº 755/2023, ficaram estabelecidas as formas de cálculo e a concessão da OODC e não há limitação do valor da contrapartida, a qual pode ser parcelada em até 30 (trinta) vezes.

De fato, pode-se verificar que o artigo 4º da Lei Complementar (municipal) nº 755/2023 estabeleceu uma nova forma de cálculo para a contrapartida da OODC, afastando tacitamente o disposto no artigo 6º do Decreto nº 13.454/2014.

A nova fórmula de cálculo da contrapartida da OODC está descrita no artigo 4º da Lei Complementar (municipal) nº 755/2023, nos seguintes termos:

Art. 4º O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado utilizando-se a fórmula $CP = PGUrb \times FM \times IE$, onde:

I - CP (R\$) é a Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - PGUrb (R\$/m²) é o valor fixado na planta genérica urbanística de valores por metro quadrado para a face de quadra onde está localizado o imóvel objeto do licenciamento;

III - FM é o fator multiplicador equivalente a área computável construída, em metros quadrados (m²), acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico;

IV - IE é o índice de estímulos dos usos priorizados no Plano Diretor. [...]

A partir desta nova fórmula, e com a revogação tácita do § 1º, do artigo 6º, do Decreto nº 13.454/2014, não existem mais limites de piso e teto, para o cálculo da contrapartida da OODC.

Conclusão

Com a reformulação do cálculo trazida pela Lei Complementar (municipal) nº 755/2023, em seu artigo 4º afastou-se a banda que estabelecia piso e teto ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em Florianópolis, de modo que inexistem limites de piso e teto para o cálculo da contrapartida da OODC, levando a equipe de monitoramento entender que a banda foi revista e que a recomendação **está implementada**.

2.3.16 Recomendação referente ao item 2.2.16 da Decisão nº 1.055/2021

2.2.16 Observe a execução dos registros contábeis e patrimoniais pertinentes nos casos de Outorga Onerosa do Direito de Construir quando houver imóveis ou área construída (com benfeitorias) (item 2.2.16 da Decisão nº 1.055/2021)

Medidas propostas pela PMF:	Prazo para implementação:
Levantamento dos registros e possibilidade de identificação	18/07/2023

Análise

Importante o registro de que esta recomendação teve origem em uma sugestão do Conselheiro Luiz Eduardo Cherem, constante no documento “Considerações Sobre a Proposta De Voto Do Relator” (fls. 1.106-1.112 do processo @RLA 18/00189491).

A partir desta proposta, o Relator do processo, Conselheiro Herneus de Nadal, proferiu um Despacho (fl. 1.058-1.070 do processo @RLA 18/00189491) para que a DAE elaborasse uma Informação Complementar, o que foi atendido por meio da Informação DAE nº 33/2020 (fls. 1071-1.076 do processo @RLA 18/00189491).

Em síntese, quanto ao item em questão, a informação elaborada pela DAE destacou que a sugestão do Conselheiro Luiz Eduardo Cherem não havia sido contemplada no Relatório de Auditoria e que a inserção ficava a critério do Relator (fls. 1.071-1.076 do processo @RLA 18/00189491).

Referida sugestão foi acolhida pelo Relator, em seu voto, de modo que a Decisão nº 1.055/2021 contemplou a sugestão da recomendação, motivo pelo qual está inserida neste monitoramento (fls. 1.113-1.116 do processo @RLA 18/00189491).

Neste primeiro monitoramento, a equipe de auditoria solicitou informações à PMF sobre a execução dos registros contábeis e patrimoniais nos casos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), quando existem imóveis ou área construída (com benfeitorias), por meio do Ofício DAE nº 792/20525.

Em resposta, a auditada informou que a regulamentação da contrapartida não pecuniária da OODC foi instituída por meio do Decreto (municipal) nº 27.238/2024.

Mencionou ainda, que deu entrada na Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMPH DU), o primeiro processo com contrapartida não pecuniária o qual foi registrado sob o nº 00242866/2024 e encontra-se em tramitação (fl. 564).

Na visita *in loco*, foi constatado que não houve análise do processo nº 00242866/2024, no qual a auditada deverá observar a execução dos registros contábeis e patrimoniais referentes às benfeitorias constantes do projeto.

Conclusão

Diante do acima exposto, de que o processo de OODC n° 00242866/2024, o primeiro e único processo com contrapartida não pecuniária durante o monitoramento, ainda não foi analisado, esta equipe de monitoramento sugere que no segundo monitoramento seja analisado referido processo, além de outros, a fim de verificar se os registros contábeis e patrimoniais foram realizados de acordo com a recomendação e, ao mesmo tempo, entende que a recomendação ainda **não foi implementada**.

2.4 Situação de cumprimento/implementação das deliberações

Ante as informações obtidas nos documentos e informações apresentadas pela PMF, as verificações *in loco* e as análises deste monitoramento, relata-se o estágio do cumprimento das determinações e da implementação das recomendações, constantes na Decisão n° 1.055/2021:

Quadro 03: Situação constatada no 1º monitoramento em relação às determinações destinadas à PMF

Itens do Relatório	Itens da Decisão n° 1.055/2021	Situação no 1º Monitoramento
2.1.1	Item 2.1.1 Realizar levantamento dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) cujo valor da contrapartida financeira foi dividido em número superior a seis parcelas, e proceder à regularização, conforme dispõe o §1º do art. 5º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.1.1 da Decisão n° 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE n° 23/2019)	Cumprida
2.1.2	Item 2.1.2 Realizar levantamento dos débitos de OODC atrasados e não inscritos em dívida ativa e proceder a sua inscrição, conforme art. 186 da Lei Complementar (municipal) n. 07/1997, de modo a evitar o risco de atingir o prazo prescricional estabelecido no art. 1º-A da Lei n. 9.873/1999 (item 2.1.2 da Decisão n° 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE n° 23/2019)	Em cumprimento
2.1.3	Item 2.1.3 Cumprir, por meio da Procuradoria-Geral do Município, a competência de emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, observando a existência do montante de potencial construtivo e a sua não utilização em outro processo de licenciamento, conforme disposto nos §§ 10 e 13 do art. 260 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.1.3 da Decisão n° 1.055/2021 e item 2.2.1 do Relatório DAE n° 23/2019)	Prejudicada
2.1.4	Item 2.1.4 Regulamentar e implementar o Fundo Municipal de Desenvolvimento, observando os arts. 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 (item 2.1.4 da Decisão n° 1.055/2021 e item 2.3.1 do Relatório DAE n° 23/2019)	Cumprida

Itens do Relatório	Itens da Decisão nº 1.055/2021	Situação no 1º Monitoramento
2.1.5	Item 2.1.5 Aplicar os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em consonância com os arts. 259, §4º, e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.1.5 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.1 do Relatório DAE nº 23/2019)	Em cumprimento

Fonte: TCE/SC

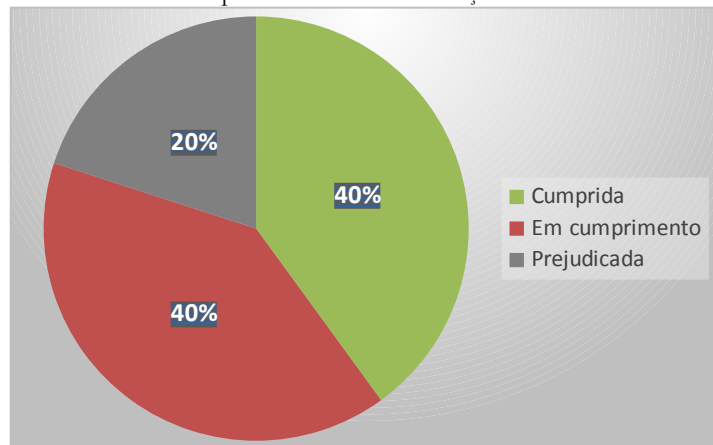
O cumprimento das determinações, de forma percentual, no 1º monitoramento está descrito no quadro a seguir:

Quadro 04: Percentual de cumprimento das determinações à PMF no 1º monitoramento

Situação em 2025	1º Monitoramento	
	Itens da Decisão nº 1.055/2021	%
Cumprida	2.1.1 e 2.1.4	40%
Em cumprimento	2.1.2 e 2.1.5	40%
Prejudicada	2.1.3	20%

Fonte: TCE/SC

Gráfico 1: Percentual de cumprimento das determinações à PMF no 1º monitoramento



Fonte: TCE/SC

Quadro 05: Situação constatada no 1º monitoramento em relação às determinações destinadas à PMF e ao IPUF

Itens do Relatório	Itens da Decisão nº 1.055/2021	Situação no 1º Monitoramento
2.2.1	Item 3.1 Listar, periodicamente, as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme estabelece o §5º do art. 10 do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 3.1 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.2 e 2.3.1 do Relatório DAE nº 23/2019)	Cumprida

Fonte: TCE/SC

O cumprimento da determinação ao IPUF em conjunto com a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), de forma percentual, no 1º monitoramento está descrito no quadro a seguir:

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

Quadro 06: Percentual de cumprimento da **determinação** à PMF e ao IPUF no 1º monitoramento

Situação em 2025	1º Monitoramento	
	Itens da Decisão nº 1.055/2021	%
Cumprida	3.1	100%

Fonte: TCE/SC

Quadro 07: Situação constatada no 1º monitoramento em relação às recomendações destinadas à PMF

Itens do Relatório	Itens da Decisão nº 1.055/2021	Situação no 1º Monitoramento
2.3.1	2.2.1 Estabelecer e normatizar procedimentos de controle do pagamento integral da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da quitação do parcelamento da OODC e da conclusão das benfeitorias oferecidas como contrapartida financeira para fins de concessão do habite-se, conforme o parágrafo único do art. 4º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.2.1 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	Em implementação
2.3.2	2.2.2 Definir em norma e implementar o controle dos Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) atrasados e o envio dos DAMs atrasados para inscrição em dívida ativa, indicando o setor responsável e a periodicidade destas atividades (item 2.2.2 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	Em implementação
2.3.3	2.2.3 Atualizar o sistema de informação existente ou implantar um novo que possibilite o registro de todos os dados pertinentes aos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC – (com contrapartida financeira e benfeitorias), de forma a possibilitar, no mínimo: a) o preenchimento e revisão da Planilha de Cálculo da OODC no sistema informatizado; b) a parametrização do fluxo do processo de OODC de modo a interromper automaticamente sua tramitação em caso de não pagamento da OODC ou não conclusão das benfeitorias; e c) a extração de relatórios por mês/ano que indique quais processos utilizaram OODC, a quantidade destes processos licenciados e o volume financeiro de OODC devido e efetivamente pago (item 2.2.3 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).	Em implementação
2.3.4	2.2.4 Definir, de forma articulada, e normatizar o fluxograma do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), com a definição dos órgãos responsáveis por cada etapa e o estabelecimento das suas responsabilidades, e inserir os fluxos atualizados no Sistema Rastreabilidade (item 2.2.4 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.1 e 2.1.2 do Relatório DAE nº 23/2019).	Em implementação
2.3.5	2.2.5 Estabelecer, em norma, agente público responsável por revisar as planilhas de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e as planilhas de deferimento e incluir	Não implementada

Itens do Relatório	Itens da Decisão nº 1.055/2021	Situação no 1º Monitoramento
	tais revisões no fluxo do sistema Rastreabilidade (item 2.2.5 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	
2.3.6	2.2.6 Estabelecer modelo padrão de documento para a planilha de deferimento, incluindo os seguintes fatores utilizados no cálculo da OODC: zoneamento, número de pavimentos, e uma tabela com a quantidade de metros quadrados e coeficiente de aproveitamento para cada componente da área de incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir, separando o que se refere à transferência do direito de construir e índices obtidos através do art. 64 do Plano Diretor (item 2.2.6 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.1 e 2.2.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	Em implementação
2.3.7	2.2.7 Normatizar e fazer cumprir a utilização do modelo padrão e do preenchimento das planilhas de deferimento do licenciamento de obras pelos analistas de projetos (item 2.2.7 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	Não implementada
2.3.8	2.2.8 Consultar com regularidade os débitos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) inscritos em dívida ativa da receita não tributária pela Secretaria Municipal da Fazenda e proceder ao ajuizamento para correspondente execução fiscal (item 2.2.8 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	Não Implementada
2.3.9	2.2.9 Atualizar sistema de informação existente ou adotar novo sistema que gere relatórios acerca dos processos que utilizaram índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, de modo a incluir, no mínimo: a) a indicação dos processos com uso do art. 64 do Plano Diretor; b) a quantificação (em metros quadrados) e o valor financeiro do benefício concedido; e c) as especificações da compensação devida pelo requerente (item 2.2.9 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.1.3 e 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).	Não implementada
2.3.10	2.2.10 Regulamentar o processo da Transferência do Direito de Construir, definindo os atos e os órgãos responsáveis pela execução e controle dos três eventos fundamentais deste processo: geração de índice, transações entre particulares, e utilização e baixa dos índices (item 2.2.10 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.2.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	Não implementada
2.3.11	2.2.11 Reestabelecer o processo de controle das transações e da utilização de índice construtivo através da Transferência do Direito de Construir (item 2.2.11 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.2.1 do Relatório DAE nº 23/2019).	Implementada
2.3.12	2.2.12 Divulgar em sítio eletrônico: a) os estoques de índice construtivo detidos por cada	Não implementada

Itens do Relatório	Itens da Decisão nº 1.055/2021	Situação no 1º Monitoramento
	<p>particular no final de cada mês (item 2.2.1 do Relatório DAE); e</p> <p>b) as informações relativas aos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, com base no art. 8º, caput, da Lei n. 12.527/2011 - Lei da Transparência (item 2.2.12 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).</p>	
2.3.13	<p>2.2.13 Atualizar o sistema de informação existente ou adotar um novo sistema que permita o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos particulares, e que gere relatórios acerca dos processos que contenham Transferência do Direito de Construir (TDC), de modo a incluir, no mínimo:</p> <p>a) a indicação dos processos com o uso de TDC e a metragem utilizada por meio deste instrumento em cada processo;</p> <p>b) a identificação dos proprietários de índices construtivos e a respectiva quantidade de potencial construtivo de cada um; e</p> <p>c) o histórico das transações efetuadas (item 2.2.13 da Decisão nº 1.055/2021 e itens 2.2.1 e 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).</p>	Não implementada
2.3.14	<p>2.2.14 Definir quais os órgãos, as informações sob sua competência, a forma e a periodicidade de divulgação de informações para garantir a transparência da gestão dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), da Transferência do Direito de Construir (criação, concessão, transação no mercado e baixa), e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.2.14 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.2 do Relatório DAE nº 23/2019).</p>	Em implementação
2.3.15	<p>2.2.15 Reavaliar a manutenção da banda que impõe piso e teto ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de construir em Florianópolis, prevista no §1º do art. 6º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.2.15 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.4.1 do Relatório DAE nº 23/2019).</p>	Implementada
2.3.16	<p>2.2.16 Observe a execução dos registros contábeis e patrimoniais pertinentes nos casos de Outorga Onerosa do Direito de Construir quando houver imóveis ou área construída (com benfeitorias) (item 2.2.16 da Decisão nº 1.055/2021).</p>	Não implementada

Fonte: TCE/SC

A implementação das recomendações, de forma percentual, no 1º monitoramento

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

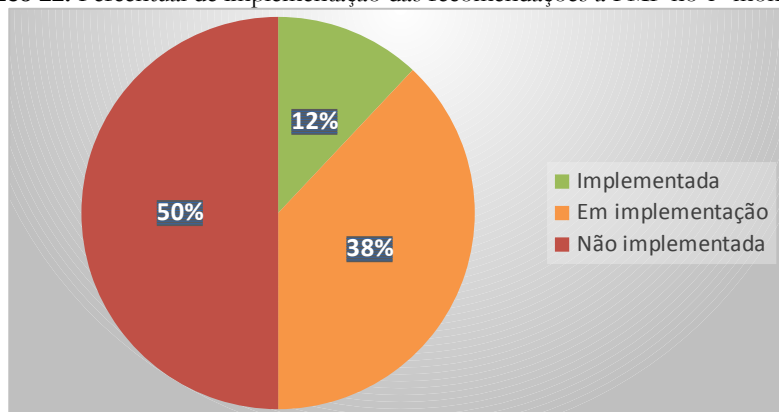
está descrita no quadro a seguir:

Quadro 08: Percentual de implementação das recomendações à PMF no 1º monitoramento

Situação em 2025	1º Monitoramento	
	Itens da Decisão nº 1.055/2021	%
Implementada	2.2.11 e 2.2.15	12%
Em implementação	2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.6 e 2.2.14	38%
Não implementada	2.2.5, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.12, 2.2.13 e 2.2.16	50%

Fonte: TCE/SC

Gráfico 22: Percentual de implementação das recomendações à PMF no 1º monitoramento



Fonte: TCE/SC

3 CONCLUSÃO

Considerando a Resolução N.TC- 0176/2021, especialmente, art. 13, §2º, e os critérios de conveniência, tempestividade, relevância e os prazos estabelecidos para cumprimento/implementação das medidas pelo gestor;

Considerando que 40% das determinações à PMF foram consideradas cumpridas, 40% em cumprimento e 20% prejudicadas, bem como 12% das recomendações foram consideradas implementadas, 38% em implementação e 50% não implementadas;

Considerando que a determinação 3.1. da Decisão 1.055/2021, direcionada em conjunto à PMF e ao IPUF, foi considerada cumprida;

Considerando que ainda não ocorreram alterações importantes em sistemas informatizados e controles necessários aos institutos de OOD e de TDC, entende-se que é relevante acompanhar as determinações consideradas em cumprimento e não cumpridas, bem como as recomendações não implementadas e em implementação;

Considerando que foi constatado que foi retirada, a partir de alteração da legislação pertinente, a competência para a Procuradoria-Geral do Município emitir parecer sobre a

regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, entende-se que a determinação 2.1.3 está prejudicada, motivo pelo qual não é necessária nova análise desta determinação à PMF;

Considerando que foi constatado a regulamentação e implementação do Fundo Municipal de Desenvolvimento, observando os arts. 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014, entende-se que não é necessária nova análise da determinação à PMF de número 2.1.4 da Decisão 1.055/2021, pois esta encontra-se cumprida;

Considerando que a determinação à PMF e ao IPUF de Listar, periodicamente, as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme estabelece o §5º do art. 10 do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 foi cumprida, entende-se que não é necessária nova análise desta determinação;

Considerando que ocorreu a reavaliação da manutenção da banda que impõe piso e teto ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de construir em Florianópolis, prevista no §1º do art. 6º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014, entende-se desnecessária nova avaliação da recomendação à PMF de número 2.2.15;

Considerando que não foi concedido prazo ao Conselho da Cidade do Município de Florianópolis para apresentar a esta Corte de Contas Plano de ação, no que diz respeito a recomendação ao Conselho de acompanhar, de forma efetiva, a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, motivo pelo qual o referido Conselho não está presente neste monitoramento; e

Considerando que a PGM não vem lançando sistematicamente em dívida ativa os débitos oriundos de processos de OODC com parcelas vencidas.

A Diretoria de Atividades Especiais sugere ao Exmo. Sr. Relator:

3.1 Conhecer o Relatório DAE nº 58/2025, que trata do primeiro monitoramento da Auditoria Operacional que avaliou a gestão da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC), no Município de Florianópolis decorrente do Processo @RLA 18/00189491 e analisou as situações encontradas na auditoria, e o cumprimento das determinações e a implementação das recomendações exaradas na Decisão nº 1.055/2021.

3.2. Considerar como cumpridas as determinações à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), constante nos seguintes itens da Decisão nº 1.055/2021: **item 2.1.1** - Realizar levantamento dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) cujo valor da contrapartida financeira foi dividido em número superior a seis parcelas, e proceder à regularização, conforme dispõe o §1º do art. 5º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.1.1 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.1 deste Relatório); e **item 2.1.4** - Regularizar e

Processo: PMO 25/00007337 – Relatório de Instrução DAE nº 58/2025 – Inexecução parcial do Plano de Ação

Esse documento foi assinado digitalmente por André Dietrich em 02/07/2025 e outros.

Para verificar a autenticidade acesse <http://salavirtual.tce.sc.gov.br> e informe o número do processo: PMO 25/00007337 e o código: 2C468

implementar o Fundo Municipal de Desenvolvimento, observando os arts. 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 (item 2.1.4 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.4 deste Relatório).

3.3 Considerar como em cumprimento as determinações à PMF, constante no seguinte item da Decisão nº 1.055/2021: **item 2.1.2** - Realizar levantamento dos débitos de OODC atrasados e não inscritos em dívida ativa e proceder a sua inscrição, conforme art. 186 da Lei Complementar (municipal) n. 07/1997, de modo a evitar o risco de atingir o prazo prescricional estabelecido no art. 1º-A da Lei n. 9.873/1999 (item 2.1.2 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.2 deste Relatório) e **item 2.1.5** - Aplicar os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em consonância com os arts. 259, §4º, e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.1.5 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.5 deste Relatório).

3.4 Considerar como prejudicada a determinação à PMF, constante no seguinte item da Decisão nº 1.055/2021: **item 2.1.3** - Cumprir, por meio da Procuradoria-Geral do Município, a competência de emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, observando a existência do montante de potencial construtivo e a sua não utilização em outro processo de licenciamento, conforme disposto nos §§ 10 e 13 do art. 260 da Lei Complementar (municipal) nº 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.1.3 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.1.3. deste Relatório).

3.5 Considerar como cumprida a determinação à PMF e ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), constante no seguinte item da Decisão nº 1.055/2021: **item 3.1** - Listar, periodicamente, as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme estabelece o §5º do art. 10 do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 3.1 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.2.1 deste Relatório).

3.6 Considerar como implementadas as recomendações à PMF, constantes nos seguintes itens da Decisão nº 1.055/2021: **item 2.2.11** - Reestabelecer o processo de controle das transações e da utilização de índice construtivo através da Transferência do Direito de Construir (item 2.2.11 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.11 deste Relatório); e **item 2.2.15** - Reavaliar a manutenção da banda que impõe piso e teto ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de construir em Florianópolis, prevista no §1º do art. 6º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.2.15 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.15 deste Relatório).

3.7 Considerar como em implementação as recomendações à PMF, constantes nos seguintes itens da Decisão nº 1.055/2021: **item 2.2.1** - Estabelecer e normatizar procedimentos de controle do pagamento integral da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da quitação do parcelamento da OODC e da conclusão das benfeitorias oferecidas

como contrapartida financeira para fins de concessão do habite-se, conforme o parágrafo único do art. 4º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.2.1 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.1. deste Relatório); **item 2.2.2** - Definir em norma e implementar o controle dos Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) atrasados e o envio dos DAMs atrasados para inscrição em dívida ativa, indicando o setor responsável e a periodicidade destas atividades (item 2.2.2 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.2 deste Relatório); **item 2.2.3** - Atualizar o sistema de informação existente ou implantar um novo que possibilite o registro de todos os dados pertinentes aos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC – (com contrapartida financeira e benfeitorias), de forma a possibilitar, no mínimo: a) o preenchimento e revisão da Planilha de Cálculo da OODC no sistema informatizado; b) a parametrização do fluxo do processo de OODC de modo a interromper automaticamente sua tramitação em caso de não pagamento da OODC ou não conclusão das benfeitorias; e c) a extração de relatórios por mês/ano que indique quais processos utilizaram OODC, a quantidade destes processos licenciados e o volume financeiro de OODC devido e efetivamente pago (item 2.2.3 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.3 deste Relatório); **item 2.2.4** - Definir, de forma articulada, e normatizar o fluxograma do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), com a definição dos órgãos responsáveis por cada etapa e o estabelecimento das suas responsabilidades, e inserir os fluxos atualizados no Sistema Rastreabilidade (item 2.2.4 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.4. deste Relatório); **item 2.2.6** - Estabelecer modelo padrão de documento para a planilha de deferimento, incluindo os seguintes fatores utilizados no cálculo da OODC: zoneamento, número de pavimentos, e uma tabela com a quantidade de metros quadrados e coeficiente de aproveitamento para cada componente da área de incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir, separando o que se refere à transferência do direito de construir e índices obtidos através do art. 64 do Plano Diretor (item 2.2.6 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.6. deste Relatório); e **item 2.2.14** - Definir quais os órgãos, as informações sob sua competência, a forma e a periodicidade de divulgação de informações para garantir a transparência da gestão dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), da Transferência do Direito de Construir (criação, concessão, transação no mercado e baixa), e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.2.14 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.14 deste Relatório).

3.8 Considerar como não implementadas as recomendações à PMF, constantes nos seguintes itens da Decisão nº 1.055/2021: **item 2.2.5** - Estabelecer, em norma, agente público responsável por revisar as planilhas de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e as planilhas de deferimento e incluir tais revisões no fluxo do sistema Rastreabilidade

(item 2.2.5 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.5 deste Relatório); **item 2.2.7** - Normatizar e fazer cumprir a utilização do modelo padrão e do preenchimento das planilhas de deferimento do licenciamento de obras pelos analistas de projetos (item 2.2.7 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.7. deste Relatório); **item 2.2.8** - Consultar com regularidade os débitos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) inscritos em dívida ativa da receita não tributária pela Secretaria Municipal da Fazenda e proceder ao ajuizamento para correspondente execução fiscal (item 2.2.8 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.8. deste Relatório); **item 2.2.9** - Atualizar sistema de informação existente ou adotar novo sistema que gere relatórios acerca dos processos que utilizaram índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, de modo a incluir, no mínimo: a) a indicação dos processos com uso do art. 64 do Plano Diretor; b) a quantificação (em metros quadrados) e o valor financeiro do benefício concedido; e c) as especificações da compensação devida pelo requerente (item 2.2.9 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.9. deste Relatório); **item 2.2.10** - Regulamentar o processo da Transferência do Direito de Construir, definindo os atos e os órgãos responsáveis pela execução e controle dos três eventos fundamentais deste processo: geração de índice, transações entre particulares, e utilização e baixa dos índices (item 2.2.10 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.10 deste Relatório); **item 2.2.12** - Divulgar em sítio eletrônico: a) os estoques de índice construtivo detidos por cada particular no final de cada mês; e b) as informações relativas aos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, com base no art. 8º, caput, da Lei n. 12.527/2011 - Lei da Transparência (item 2.2.12 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.12 deste Relatório); **item 2.2.13** - Atualizar o sistema de informação existente ou adotar um novo sistema que permita o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos particulares, e que gere relatórios acerca dos processos que contenham Transferência do Direito de Construir (TDC), de modo a incluir, no mínimo: a) a indicação dos processos com o uso de TDC e a metragem utilizada por meio deste instrumento em cada processo; b) a identificação dos proprietários de índices construtivos e a respectiva quantidade de potencial construtivo de cada um; e c) o histórico das transações efetuadas (item 2.2.13 da Decisão nº 1.055/2021 e item 2.3.13 deste Relatório); e **item 2.2.16** - Observe a execução dos registros contábeis e patrimoniais pertinentes nos casos de Outorga Onerosa do Direito de Construir quando houver imóveis ou área construída (com benfeitorias) (item 2.2.16 da Decisão nº 1.055/2021).

3.9 Determinar, que seja instaurado processo específico para apuração da situação dos processos de OODC que possuam parcelas vencidas e não inscritas em dívida ativa, nos

termos do art. 18 da Resolução n. 176/2021 deste TCE, com distribuição à diretoria competente (item 2.1.2. deste relatório).

3.10 Determinar à Diretoria de Atividades Especiais a realização de novo monitoramento para verificar a situação dos achados e o cumprimento das deliberações exaradas no processo de auditoria operacional, quanto aos itens 2.1.2, 2.1.5, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14 e 2.2.16 da Decisão nº 1.055/2021, nos termos do parágrafo único do art. 8º, art. 12, e parágrafos 1º e 2º do art. 13, da Resolução nº TC0176/2021;

3.11 Dar conhecimento à Assessoria de Comunicação desta Corte (Acom), para que possa promover a publicidade, transparência e o conhecimento da sociedade sobre os resultados do monitoramento, possibilitando o controle social, conforme art. 16 da Resolução nº TC-0176/2021.

3.12 Dar conhecimento do Relatório DAE nº 58/2025, do Relatório e Voto do Relator e da decisão que for proferida, à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), à Procuradoria-Geral do Município (PGM), ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), à Secretaria Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano de Florianópolis (SMPH DU), à Secretaria Municipal da Fazenda de Florianópolis (SMF), e ao Conselho da Cidade de Florianópolis.

3.13 Determinar o encerramento deste processo de monitoramento e vinculá-lo ao novo processo de monitoramento a ser autuado no momento oportuno, conforme prevê o parágrafo único do art. 8º, o § 2º do art. 13 e art. 15 da Resolução nº TC-0176/2021.

Diretoria de Atividades Especiais (DAE), em 12 de maio de 2025.

André Dietrich

Auditor Fiscal de Controle Externo

Maria de Lourdes Silveira Sordi

Auditora Fiscal de Controle Externo

De acordo:

Odir Gomes da Rocha Neto

Auditor Fiscal de Controle Externo
Coordenador de Controle

Encaminhem-se os autos à elevada consideração do Senhor Relator Adircélio de Moraes Ferreira Junior.

Michelle Fernanda De Conto El Achkar
Auditora Fiscal de Controle Externo
Diretora da DAE

Processo n.: PMO 25/00007337

Assunto: Primeiro Monitoramento decorrente da Auditoria Operacional (Processo n. RLA-18/00189491) sobre a gestão dos instrumentos jurídicos de outorga onerosa do direito de construir (OODC) e transferência do direito de construir (TDC)

Interessado: Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)

Responsável: Topázio Silveira Neto

Unidade Gestora: Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)

Unidade Técnica: DAE

Decisão n.: 1326/2025

O **TRIBUNAL PLENO**, diante das razões apresentadas pelo Relator e com fulcro nos arts. 59 (e 113) da Constituição Estadual e 1º da Lei Complementar (estadual) n. 202/2000, decide:

1. Conhecer do **Relatório DAE/CAOP-II/Div.2 n. 58/2025**, da Diretoria de Atividades Especiais desta Corte de Contas, que trata do primeiro monitoramento decorrente da Auditoria Operacional que avaliou a gestão da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência do Direito de Construir (TDC), no Município de Florianópolis, e do Processo n. RLA 18/00189491, e que analisou as situações encontradas na auditoria, o cumprimento das determinações e a implementação das recomendações exaradas na Decisão n. 1055/2021.

2. Considerar como **cumpridas as determinações à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)** constantes nos seguintes itens da Decisão n. 1055/2021: **item 2.1.1** – Realizar levantamento dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) cujo valor da contrapartida financeira foi dividido em número superior a seis parcelas e proceder à regularização, conforme dispõe o § 1º do art. 5º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (itens 2.1.1 da Decisão n. 1055/2021 e 2.1.1 do Relatório DAE); e **item 2.1.4** – Regulamentar e implementar o Fundo Municipal de Desenvolvimento (FMDU), observando os arts. 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 (itens 2.1.4 da Decisão n. 1055/2021 e 2.1.4 do Relatório DAE).

3. Considerar como **em cumprimento as determinações à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)** constantes nos seguintes itens da Decisão n. 1055/2021: **item 2.1.2** – Realizar levantamento dos débitos de OODC atrasados e não inscritos em dívida ativa e proceder à sua inscrição, conforme art. 186 da Lei Complementar (municipal) n. 07/1997, de modo a evitar o risco de atingir o prazo prescricional estabelecido no art. 1º-A da Lei n. 9.873/1999 (itens 2.1.2 da Decisão n. 1055/2021 e 2.1.2 do Relatório DAE); e **item 2.1.5** – Aplicar os recursos oriundos da OODC em consonância com os arts. 259, § 4º, e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 – Plano Diretor de Florianópolis (itens 2.1.5 da Decisão n. 1055/2021 e 2.1.5 do Relatório DAE).

4. Considerar como **prejudicada a determinação à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)** constante no seguinte item da Decisão n. 1055/2021: **item 2.1.3** – Cumprir, por meio da Procuradoria-Geral do Município, a competência de emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, observando a existência do montante de potencial construtivo e a sua não utilização em outro processo de licenciamento, conforme disposto nos §§ 10 e 13 do art. 260 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 – Plano Diretor de Florianópolis (itens 2.1.3 da Decisão n. 1055/2021 e 2.1.3 do Relatório DAE).

5. Considerar como **cumprida a determinação à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) e ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)** constante no seguinte item da Decisão n. 1055/2021: **item 3.1** – Listar, periodicamente, as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da OODC, conforme estabelece o § 5º do art. 10 do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (itens 3.1 da Decisão n. 1055/2021 e 2.2.1 do Relatório DAE).

6. Considerar como **implementadas as recomendações à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)** constantes nos seguintes itens da Decisão n. 1055/2021: **item 2.2.11** – Reestabelecer o processo de controle das transações e da utilização de índice construtivo através da Transferência do Direito de Construir (TDC) - (itens 2.2.11 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.11 do Relatório DAE); e **item 2.2.15** – Reavaliar a manutenção da banda que impõe piso e teto ao pagamento da OODC em Florianópolis, prevista no § 1º do art. 6º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (itens 2.2.15 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.15 do Relatório DAE).

7. Considerar como **em implementação as recomendações à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)** constantes nos seguintes itens da Decisão n. 1055/2021: **item 2.2.1** – Estabelecer e normatizar procedimentos de controle do pagamento integral da OODC, da quitação do parcelamento da OODC e da conclusão das benfeitorias oferecidas como contrapartida financeira para fins de concessão do “habite-se”, conforme o parágrafo único do art. 4º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (itens 2.2.1 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.1 do Relatório DAE); **item 2.2.2** – Definir em norma e implementar o controle dos Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de OODC atrasados e o envio dos DAMs atrasados para inscrição em dívida ativa, indicando o setor responsável e a periodicidade dessas atividades (itens 2.2.2 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.2 do Relatório DAE); **item 2.2.3** – Atualizar o sistema de informação existente ou implantar um novo que possibilite o registro de todos os dados pertinentes aos processos de OODC (com contrapartida financeira e benfeitorias), de forma a possibilitar, no mínimo: **(i)** o preenchimento e a revisão da Planilha de Cálculo da OODC no sistema informatizado; **(ii)** a parametrização do fluxo do processo de OODC, de modo a interromper automaticamente sua tramitação em caso de não pagamento da OODC ou de não conclusão das benfeitorias; e **(iii)** a extração de relatórios por mês/ano que indiquem quais processos utilizaram OODC, a quantidade desses processos licenciados e o volume financeiro de OODC devido e efetivamente pago (itens 2.2.3 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.3 do Relatório DAE); **item 2.2.4** – Definir, de forma articulada, e normatizar o fluxograma do processo de OODC (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), com a definição dos órgãos responsáveis por cada etapa e com o estabelecimento das suas responsabilidades, e inserir os fluxos atualizados no Sistema Rastreabilidade (itens 2.2.4 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.4 do Relatório DAE); **item 2.2.6** – Estabelecer modelo padrão de documento para a planilha de deferimento, incluindo os seguintes fatores utilizados no cálculo da OODC: zoneamento, número de pavimentos e uma tabela com a quantidade de metros quadrados e coeficiente de aproveitamento para cada componente da área de incidência de OODC, separando o que se refere à transferência do direito de construir e a índices obtidos por meio do art. 64 do Plano Diretor (itens 2.2.6 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.6 do Relatório DAE); e **item 2.2.14** – Definir quais os órgãos, as informações sob sua competência, a forma e a periodicidade de divulgação de informações para garantir a transparência da gestão dos instrumentos de OODC (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), da TDC (criação, concessão, transação no mercado e baixa) e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 – Plano Diretor de Florianópolis (itens 2.2.14 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.14 do Relatório DAE).

8. Considerar como **não implementadas as recomendações à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF)** constantes nos seguintes itens da Decisão n. 1055/2021: **item 2.2.5** – Estabelecer, em norma, agente público responsável por revisar as planilhas de cálculo da OODC e as planilhas de deferimento e incluir tais revisões no fluxo do sistema Rastreabilidade (itens 2.2.5 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.5 do Relatório DAE); **item 2.2.7** – Normatizar e fazer cumprir a utilização do modelo padrão e do preenchimento das planilhas de deferimento do licenciamento de obras pelos analistas de projetos (itens 2.2.7 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.7 do Relatório DAE); **item 2.2.8** – Consultar com regularidade os débitos de OODC inscritos em dívida ativa da receita não tributária pela Secretaria Municipal da Fazenda e proceder ao ajuizamento para correspondente execução fiscal (itens 2.2.8 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.8 do Relatório DAE); **item 2.2.9** – Atualizar sistema de informação existente ou adotar novo sistema que gere relatórios acerca dos processos que

utilizaram índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 – Plano Diretor de Florianópolis, de modo a incluir, no mínimo: **(i)** a indicação dos processos com uso do art. 64 do Plano Diretor; **(ii)** a quantificação (em metros quadrados) e o valor financeiro do benefício concedido; e **(iii)** as especificações da compensação devida pelo requerente (itens 2.2.9 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.9 do Relatório DAE); **item 2.2.10** – Regular o processo da TDC, definindo os atos e os órgãos responsáveis pela execução e pelo controle dos três eventos fundamentais deste processo: geração de índice, transações entre particulares e utilização e baixa dos índices (itens 2.2.10 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.10 do Relatório DAE); **item 2.2.12** – Divulgar em sítio eletrônico: **(i)** os estoques de índice construtivo detidos por cada particular no final de cada mês; e **(ii)** as informações relativas aos instrumentos de OODC, de TDC e de índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 – Plano Diretor de Florianópolis, com base no art. 8º, *caput*, da Lei n. 12.527/2011 – Lei da Transparência (itens 2.2.12 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.12 do Relatório DAE); **item 2.2.13** – Atualizar o sistema de informação existente ou adotar um novo sistema que permita o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos particulares e que gere relatórios acerca dos processos que contenham TDC, de modo a incluir, no mínimo: **(i)** a indicação dos processos com o uso de TDC e a metragem utilizada por meio desse instrumento em cada processo; **(ii)** a identificação dos proprietários de índices construtivos e a respectiva quantidade de potencial construtivo de cada um; e **(iii)** o histórico das transações efetuadas (itens 2.2.13 da Decisão n. 1055/2021 e 2.3.13 do Relatório DAE); e **item 2.2.16** – Observe a execução dos registros contábeis e patrimoniais pertinentes nos casos de OODC, quando houver imóveis ou área construída (com benfeitorias) - (item 2.2.16 da Decisão n. 1055/2021).

9. Determinar a **instauração de processo específico** para apuração da situação dos processos de OODC que possuam parcelas vencidas e não inscritas em dívida ativa, nos termos do art. 18 da Resolução n. TC-176/2021 deste Tribunal, com distribuição à Diretoria competente (item 2.1.2. do Relatório DAE).

10. Determinar à Diretoria de Atividades Especiais – DAE – desta Casa a realização de novo Monitoramento, para verificar a situação dos achados e o cumprimento das deliberações exaradas no processo de auditoria operacional, quanto aos itens 2.1.2, 2.1.5, 2.2.1 a 2.2.10, 2.2.12 a 2.2.14 e 2.2.16 da Decisão n. 1055/2021, nos termos do parágrafo único do art. 8º, do art. 12 e dos e §§ 1º e 2º do art. 13 da Resolução n. TC-176/2021.

11. Dar ciência desta Decisão, do Relatório e Voto do Relator que a fundamentam, bem como do **Relatório DAE/CAOP-II/Div.2 n. 58/2025**:

11.1. à Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF);

11.2. à Procuradoria-Geral do Município de Florianópolis (PGM);

11.3. ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF);

11.4. à Secretaria Municipal de Mobilidade e Planejamento Urbano de Florianópolis (SMPH DU);

11.5. à Secretaria Municipal da Fazenda de Florianópolis (SMF);

11.6. ao Conselho da Cidade de Florianópolis.

12. Determinar o encerramento destes autos e vinculá-lo ao novo processo de Monitoramento a ser autuado no momento oportuno, conforme prevê o parágrafo único do art. 8º, o § 2º do art. 13 e o art. 15 da Resolução n. TC-176/2021.

Ata n.: 41/2025

Data da Sessão: 07/11/2025 - Ordinária - Virtual

Especificação do quórum: Herneus João De Nadal, José Nei Alberton Ascari, Adircélio de Moraes Ferreira Júnior, Wilson Rogério Wan-Dall, Luiz Roberto Herbst, Luiz Eduardo Cherem e Aderson Flores

Conselheiro que alegou impedimento: Wilson Rogério Wan-Dall

Representante do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas/SC: Cibelly Farias

Conselheiros-Substitutos presentes: Gerson dos Santos Sicca, Cleber Muniz Gavi e Sabrina Nunes
locken

HERNEUS JOÃO DE NADAL
Presidente

ADIRCÉLIO DE MORAES FERREIRA JÚNIOR
Relator

Fui presente: CIBELLY FARIAS
Procuradora-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas/SC