



RELATÓRIO E VOTO AO PROJETO DE LEI Nº 0141/2025

Dispõe sobre a adoção da técnica do RETROFIT nos imóveis, em desuso, ociosos, degradados e depreciados pertencentes ao patrimônio do Estado de Santa Catarina.

Autor: Deputado Antídio Aleixo Lunelli

Relator: Deputado Pepê Collaço

Trata-se do Projeto de Lei nº 0141/2025, de autoria do Deputado Antídio Aleixo Lunelli, que tem por objetivo permitir a adoção da técnica do retrofit em imóveis pertencentes ao patrimônio do Estado de Santa Catarina que se encontrem em desuso, ociosos, degradados e depreciados.

A proposição define a referida técnica como modalidade de reforma destinada à adequação, recuperação, modernização, requalificação e revitalização edilícia, estabelecendo diretrizes administrativas e de coordenação por órgãos estaduais para a sua execução, além de prever a possibilidade de parcerias público-privadas e convênios.

Na Justificação, acostada ao Projeto de Lei, o autor assevera que:

"Apresento aos nobres Parlamentares iniciativa legislativa de rito ordinário materializado através do Projeto de Lei em comento, que visa dispor sobre, e permitir a adoção da técnica do RETROFIT nos imóveis, em desuso, ociosos, degradados e depreciados pertencentes ao patrimônio do Estado de Santa Catarina.

Originária do inglês, a expressão retrofit é definida como uma ação de prover a uma maquinaria com novas peças ou partes que originalmente não estavam presentes quando o equipamento foi desenvolvido. Já no âmbito da construção civil e da arquitetura urbana, a palavra passou a ganhar destaque por ser aplicada à ideia de revitalizar edifícios dados como antigos, e nesse contexto, o significado vai além da ideia que temos sobre reformas, visto que ele se expande para adequações, modernizações, revitalizações, resignificações e atualizações, como por exemplo, inclusive para atender novas normas de acessibilidade.

Que a adoção da técnica do RETROFIT, se caracteriza como um tipo específico ou modalidade de adequação, recuperação, modernização, requalificação e a revitalização de imóveis, por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída. Para esta iniciativa, entendemos que compreende um conjunto de objetivos e regulamentos voltados à requalificação edilícia dos prédios públicos pertencentes ao acervo patrimonial do Estado, resignificando e transformando estas estruturas em desuso, ociosas, degradadas e depreciadas, em espaços urbanos vivos, funcionais, iluminados, valorizados, úteis e com atrativos, inclusive culturais e de lazer para a sociedade, bem como, estimulando a reabilitação do patrimônio arquitetônico histórico de titularidade do Estado de Santa Catarina.

Que o ato de retrofitar um imóvel se faz necessário quando se almeja a preservação daquela estrutura, como ocorre com edifícios considerados patrimônios históricos, viabilizando melhorias, por conseguinte gerando valorização do imóvel, dentre outros benefícios.

Que a presente proposição não é uma iniciativa pioneira, trata-se de um aproveitamento e uma adequação para o âmbito estadual, em linhas gerais, de interessante ideia deflagrada e originária no Poder Legislativo da Capital do Estado Barriga-Verde, agasalhada e sancionada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal no exercício de 2024. (Lei Complementar Municipal nº 763, de 25 de junho de 2024).

O Projeto de Lei proposto através da instituição do Programa RETROFIT no âmbito do Estado de Santa Catarina irá transformar e possibilitar com mais eficiência, segurança, salubridade e eficácia, as reformas e a revitalização dos prédios e demais edificações pertencentes ao Estado de Santa Catarina, inclusive in relação à resignificação e requalificação das estruturas pertencentes ao acervo patrimonial do Estado de Santa Catarina, transformando os prédios públicos em desuso, ociosos, degradados e depreciados, em espaços urbanos vivos, saudáveis, iluminados, úteis e atrativos para a sociedade, garantindo assim uma nova realidade para os imóveis constantes do acervo do estado, e ao mesmo tempo, garantindo a preservação do patrimônio histórico, estimulando a reabilitação do patrimônio arquitetônico de titularidade do Estado de Santa Catarina a partir das regras que facilitem a requalificação das edificações, dentre outros benefícios.

Entendemos que, com a apresentação desta iniciativa, poderemos trazer à baila, para e sob a exclusiva coordenação do Poder Executivo, a possibilidade da adoção de uma modalidade de requalificação imobiliária (RETROFIT), ante a análise da conveniência e do interesse público, onde de que prédio e edificações em desuso, ociosas, depreciadas e degradadas pertencentes ao patrimônio do Estado de Santa Catarina, possam se adequar por meio de uma recuperação modernizada, desde sua estrutura predial, quanto às formas de acessibilidade. Que a modalidade do RETROFIT fornece uma requalificação ampla, transformando áreas ou edifícios degradados em espaços atrativos, funcionais e sustentáveis.

Que a proposição está concebida com seus objetivos básicos, entregando assim, mais uma possibilidade, sugestão, instrumento e ferramenta ao Poder Executivo estadual para que este, por sua vez, possa, segundo as suas razões, regramentos (atribuição privativa do Governador do Estado, consoante o inciso IV, letra a do art.71 da Carta Estadual - organização e funcionamento da administração pública - dispor sobre a regulamentação da norma por meio de decreto) e prioridades em nível de política pública, implementar e executar oportunamente no âmbito da administração, de acordo com o planejamento e diante da análise apurada, criteriosa e técnica das circunstâncias, natureza e peculiaridades e, em especial, para dar efetividade prática e execução a ideia na seara estadual.

O art.24 da Constituição Federal firma que é competência concorrente entre a União, os Estados e o Distrito Federal legislar sobre proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico. Assim, resta incontroverso que está superada qualquer barreira com relação à iniciativa legislativa para deflagrar o tema em comento.

Nesse norte, está evidente que a matéria está adequada à iniciativa parlamentar estadual e sob o aspecto financeiro não prevê criação de despesa ao Poder Executivo, apenas entregando a ideia com os seus princípios e objetivos gerais para a instância legítima e com prerrogativa para definir o seu regramento e a sua regulamentação própria, tendo em vista a condução das ações para implementação efetiva da ideia, in casu, o Governo do Estado por intermédio do protagonismo direto da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) da Secretaria de Estado da Administração. Ao fim, ao nosso sentir, em uma análise perfunctória, não há nenhuma contrariedade à proposição, bem como vislumbramos que não há ofensa às iniciativas legislativas privativas reservadas ao Chefe do Poder Executivo.

Que a matéria em baila, ao nosso sentir, se reveste de relevância, traduz interesse público coletivo, ambiental e social, reflete medida de preservação e resignificação do patrimônio público, ganhando nova vida e primando pelo bem estar coletivo e urbano, pelo tratamento digno conferido ao cidadão pagador de impostos e a família catarinense, motivo maior das nossas causas e da nossa constante luta. Por derradeiro, na convicção de que a iniciativa está efetivamente alinhada com o desejo da sociedade catarinense, esperamos contar com o apoio dos Pares na sua tramitação e ao final quicá, aprovação."

A proposição foi devidamente protocolada e apresentada à Mesa Diretora desta Casa Legislativa, que, após a leitura em Plenário e a devida publicação no Diário da Assembleia Legislativa, determinou sua distribuição a esta Comissão de Constituição e Justiça, nos termos do artigo 72, inciso I, do Regimento Interno, para a análise de sua constitucionalidade, legalidade, juridicidade e adequação da técnica legislativa.

Ato contínuo, aportou na Comissão de Constituição e Justiça, em que, nos termos do art. 130, VI, do Regimento Interno, fui designado relator.

É o relatório.

II – VOTO

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça, conforme estabelecido pelos artigos 72, inciso I, e 144, parágrafo único, do Regimento Interno da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina, a análise dos "aspectos constitucional, legal, jurídico, regimental ou de técnica legislativa de projetos ou emendas sujeitos à apreciação do Plenário da Assembleia Legislativa". Nesta fase de deliberação, a análise se restringe aos contornos formais e materiais da proposição, verificando sua compatibilidade com o ordenamento jurídico vigente, sem adentrar, de forma aprofundada, no mérito, na conveniência ou na oportunidade da medida, cuja avaliação caberá, em momento ulterior, às comissões temáticas competentes.

O exame do Projeto de Lei nº 0141/2025 revela tratar-se de projeto de natureza eminentemente autorizativa. A proposta visa "permitir" a adoção de técnica de engenharia no patrimônio público e impor atribuições de coordenação, regramento e regulamentação a órgãos do Poder Executivo, como a Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

Esta modelagem viola as regras de iniciativa legislativa privativa reservadas ao Governador do Estado, conforme previsto na Constituição Estadual. A gestão do patrimônio público, a determinação de diretrizes de manutenção e reforma de imóveis públicos e a imposição de competências específicas a secretarias e órgãos estaduais são atos de gestão administrativa típica do Poder Executivo.

A iniciativa parlamentar sob análise confronta diretamente o Enunciado nº 001/2011 da Comissão de Constituição e Justiça da ALESC, que estabelece de forma categórica:

"Projeto de Lei, de autoria de Deputado, autorizando o Poder Executivo a tomar providência de sua competência exclusiva, é inconstitucional, devendo ser transformado em Indicação."

Ao tentar regulamentar procedimentos e ditar métodos técnicos de reformas edilícias internas do Estado, a proposição parlamentar incorre em inconstitucionalidade formal por invasão de competência exclusiva do Chefe do Poder Executivo, violando o princípio fundamental da separação e independência dos Poderes.

Diante do exposto, voto pela **REJEIÇÃO e ARQUIVAMENTO** do Projeto de Lei nº 0141/2025.

Sala das Comissões,

Deputado Pepê Collaço
Relator



ELEGIS
Sistema de Processo
Legislativo Eletrônico

Documento assinado eletronicamente por **Felippe Luiz Collaço**,
em 09/06/2026, às 13:26.
