ATA DA REUNIÃO Nº 10
DA CÂMARA COMUNITÁRIA DE INTEGRAÇÃO REGIONAL
DO CONSELHO DA CIDADE
– ORDINÁRIA –
8 de dezembro de 2010

No oitavo dia do mês de dezembro de dois mil e dez reuniu-se a Câmara Comunitária de Integração Regional do Conselho da Cidade, em caráter ordinário, na Fundação Softville, à Rua Otto Boehm, nº 48, às dezoito horas, no Centro de Joinville, Santa Catarina, atendendo à convocação do coordenador Dieter Neermann e do Presidente do Conselho da Cidade, Luiz Alberto de Souza, para tratar da seguinte pauta: a) Leitura do edital de convocação; b) Leitura e aprovação da ata da reunião anterior; c) Outorga Onerosa do Direito de Construir; d) Assuntos gerais. A reunião foi realizada em conjunto com a Câmara Comunitária de Estruturação e Ordenamento Territorial do Conselho da Cidade. Tendo sido dispensada a leitura do edital de convocação e da ata da reunião anterior, esta foi aprovada e assinada pelos conselheiros presentes. Na sequência o coordenador Dieter Neermann deu início à reunião explicando que deixou para a reunião de fevereiro de dois mil e onze a avaliação das tarjetas. Disse também que solicitou ao IPPUJ que seja discutida a Lei de Ordenamento Territorial. Em seguida, com a palavra, o arquiteto Gilberto Lessa dos Santos iniciou a apresentação do Projeto de Lei de Outorga Onerosa. Disse que essa lei regulamenta os artigos cento e dez e cento e onze da Lei Complementar nº 261/2008, o Plano Diretor. e o artigo sessenta e três da Lei Complementar nº 312/2010, que permite que na Zona Central Tradicional, ZCT, e na Zona Central Expandida, ZCE, haja um aumento de gabarito mediante o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Disse que esta proposta está sendo elaborada pelo Executivo, que propõe um aumento de gabarito na área central, mas estabelece uma série de instrumentos de controle. Explicou que no projeto de Outorga Onerosa não se está propondo aumento do Potencial Construtivo que, na ZCT e na ZCE é de seis vezes a área do terreno. Falou também sobre o recuo, que é progressivamente aumentado de acordo com o número de pavimentos. De acordo com a Lei 312/2010, a Outorga Onerosa poderá ser aplicada na ZCT e na ZCE, mas na nova Lei de Ordenamento Territorial a ideia é expandir esse Direito de Outorga Onerosa ao longo de alguns eixos viários. Gilberto disse que atualmente, na área central, é permitido ocupar cem por cento do terreno com construção, e que a proposta de Outorga Onerosa incentiva que se deixe área permeável, através da redução da contrapartida financeira, de acordo com a área deixada permeável. Como exemplo, se quinze por cento da área total do terreno for deixado permeável, haverá uma redução de trinta por cento no valor calculado como contrapartida financeira. Gilberto falou sobre a necessidade de apresentação e aprovação do EIV, Estudo de Impacto de Vizinhança da obra; para ser liberada a construção dos pavimentos acima do que permite a Lei atual. Explicou que a contrapartida financeira é o valor em reais a ser pago pelo requerente para a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e será calculado com base na área excedente a ser construída acima do gabarito permitido pelo zoneamento, e no valor do CUB, Custo Unitário Básico da Construção Civil de Santa Catarina do mês anterior à solicitação (fórmula: Cf = ac x cub x 0.20). Para cada pavimento construído a mais a contrapartida financeira seria de vinte por cento do valor da obra. Gilberto comentou que os valores foram pesquisados em várias cidades, algumas usam a localização e o valor do imóvel, mas nós estamos propondo o CUB por ser uma referência usada na construção civil, e como se trata da ZCT e da ZCE não há uma grande diferenciação nos valores dos imóveis. Quando houver inadimplência da contrapartida financeira, Gilberto explicou que será inscrita em Dívida Ativa. Os recursos financeiros auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão depositados no Fundo Municipal de Urbanização e Desenvolvimento, administrado pela Conurb, Companhia de Desenvolvimento e Urbanização de Joinville; Gilberto ressaltou que o Plano Diretor propõe, contudo, a criação de um Fundo de Desenvolvimento Sustentável, mais voltado ao planejamento. Falou também da necessidade da aprovação do EIV e de um parecer favorável da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero, bem como o cumprimento das normas e exigências técnicas do Corpo de Bombeiros. Aberta a palavra para debate, o conselheiro Udo Döhler comentou que a Lei perde eficácia por conta do

item relacionado ao Corpo de Bombeiros, pois este, em Joinville, tem equipamento para atender a prédios de até vinte pavimentos. Eduardo Schroeder disse que essa questão dos bombeiros é uma bastante clara, mas como em outras cidades essa questão pode ser resolvida através da busca de outras medidas de salvamento, para não depender somente do alcance das escadas. Schroeder ressaltou também a questão da própria paisagem da cidade, e disse estar preocupado com o gabarito livre. Gilberto comentou que se chegou a discutir a limitação do gabarito, e Eduardo disse que gostaria de trazer à discussão a eventual imposição de limites, pois em sua opinião os gabaritos atuais devem permanecer com a limitação atual. A conselheira Lourdes Thomé disse que considera este projeto um grande avanço, principalmente por destinar parte dos recursos da Outorga Onerosa para Regularização Fundiária e Habitação de Interesse Social, conforme o artigo sétimo. Pergunta, contudo, de que forma será destinado esse recurso. Gilberto disse que essa questão foi discutida, e os recursos irão para o Fundo Municipal de Urbanização e Desenvolvimento, da Conurb, e não para o Fundo da Habitação, e lembrou que o Plano Diretor propõe a criação de um Fundo de Desenvolvimento Sustentável. Lourdes comentou que a maioria das cidades onde existe a Outorga Onerosa destina os recursos para a Habitação de Interesse Social. O coordenador Dieter Neermann disse que a Câmara poderia encaminhar essa sugestão como proposta, bem como a sugestão apresentada pelo conselheiro Eduardo Schroeder, pois deixar o gabarito muito aberto poderia gerar problemas no futuro. O conselheiro Luiz Antônio Luz Constante disse que esse problema pode ser resolvido com o EIV; se o EIV não comprovar que os problemas apontados possam ser solucionados, não é aprovado. O conselheiro João Batista Souza perguntou sobre o solo de Joinville, pois durante anos se dizia que não comportava prédios com mais de quatorze andares, e Gilberto explicou que a tecnologia se desenvolveu e pode solucionar o problema do solo, mas às vezes o custo é muito elevado e não compensa. Sobre a questão da segurança Eduardo Schroeder disse que deveria haver uma nova organização da legislação e da técnica, para que o socorro ocorra dentro da estrutura, e não externamente. O conselheiro Eduardo Dalbosco disse que a ideia de não ter limites é estimular e deixar mais interessante para o mercado, e o Município ter recursos para investir em outras áreas. Disse que a questão da captação de água pluvial é bem interessante, e sugeriu incluir no texto previsão de vagas para estacionamento em quantidade superior ao numero de apartamentos, para visitantes. Udo Döhler disse que se forem retirados os estacionamentos das vias públicas, acabariam os congestionamentos, as áreas vazias seriam ocupadas e a construção de estacionamentos seria estimulada. Dalbosco disse que a construção de ciclovias elimina os estacionamentos nas vias, mas há reclamações. A conselheira Eulivia Fleith Comitti disse trabalhar com implantação de plano de evacuação de prédios e indústrias, e há problemas com a largura das escadas, que não são planejadas para situações de perigo, e sugeriu que no piso inferior as escadas sejam mais largas e as paredes lisas. Gilberto lembrou que essa norma compete aos bombeiros e à ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas. Dieter informou que, pela legislação, as paredes não podem ser chapiscadas, e disse que na discussão do Código de Obras essa sugestão de escada mais larga no piso inferior é interessante. Gilberto lembrou que a próxima Lei a ser discutida no Conselho da Cidade será a Lei de Ordenamento Territorial, e posteriormente o Código de Obras. Luiz Constante disse que essa proposta de Lei está atrelada ao EIV, e essas questões relacionadas com o Código de Obras e liberações podem ser definidas no próprio EIV; se o problema for evacuação de prédio por causa de altura, no EIV se pode condicionar que o proprietário estabeleça meios para evacuação, ou subsidie equipamento para que o Corpo de Bombeiros faça o salvamento. O EIV serve para trabalhar de forma mais dinâmica a legislação. Udo Döhler reiterou que se essa restrição dos bombeiros permanecer na lei, torna-a inócua. Dieter comentou que, se ficar vinculado aos bombeiros as decisões serão uma, e se não ficar, poderão ser adotadas várias alternativas de segurança. Constante disse que gostaria que no EIV ficasse bem especificado de que forma o bombeiro irá efetuar o resgate; isso deve estar claro na legislação. O conselheiro Roque Mattei questionou porque na Lei consta o Corpo Bombeiros, mas não a ABNT; disse que a lei deve trazer parâmetros, mas não precisa constar Bombeiros, ABNT e Infraero, pois já está intrínseco na Lei. Com relação a área verde, Luiz Constante disse que se está tentando tirar das leis esta palavra, pois há problemas de entendimento do que realmente se trata área verde; cada órgão público interpreta de uma forma. O conselheiro Adriano Stimamiglio, sobre a questão de permeabilidade, sugeriu especificar melhor o que se

entende como área permeável e impermeável, pois ao pavimentar uma área com material permeável receberá redução mas não atenderá ao objetivo da lei. Sobre a Infraero, Rodrigo Thomazi comentou que a lei está voltada para a área do centro tradicional e do centro expandido, e não interfere; com relação aos bombeiros, disse que o empreendimento deverá obter alvará dos bombeiros de qualquer forma. Hoje há prédios de vinte e um andares. Dieter disse que, com relação ao Corpo de Bombeiros, esse item deve ser retirado da Lei, pois o Corpo de Bombeiros é quem vai especificar os mecanismos de salvamento que o prédio terá que adotar. Dalbosco disse que a retenção da água pluvial é tão importante quanto a permeabilidade, mas não foi previsto desconto. Constante lembrou que esta proposta deve ser o mais abrangente possível, e não tão detalhada, e sugeriu que o IPPUJ faça uma Instrução Normativa, ou um Decreto, especificando detalhadamente as questões de permeabilidade, Corpo de Bombeiros e Captação de Água Pluvial. Udo Döhler disse que essa Lei tem duas vertentes: a primeira é o caráter arrecadatório, e a segunda tem a ver com a flexibilidade, não pode ficar amarrando muito. A conselheira Christiane Schramm Guisso sugeriu fazer uma leitura sob a ótica da sustentabilidade; os empreendimentos devem atentar para a mobilidade urbana, pois em horários de pico temos grandes problemas de congestionamento. Joinville é vista como um lugar encantador, por suas áreas verdes, e a lei não fala em construir com sustentabilidade. Dieter disse que, com essa Lei, a Prefeitura está tentando criar a sustentabilidade no entorno, criando limitadores, e que trará outros desdobramentos que não estamos vendo agora. Com essa Lei estamos direcionando recursos privados para o Município, que poderão ser investidos em áreas de interesse social. Rodrigo disse acreditar que a arrecadação será mínima, pois não haverá tantos empreendimentos gigantescos na cidade. Dieter disse que, sendo otimista, haverá somente dois ou três prédios de porte em Joinville, com trinta ou quarenta andares, e o conselheiro Udo disse não pensar assim. Gilberto ressaltou que Joinville tem, ainda, um grande potencial construtivo. Dieter disse que acredita que essa legislação terá que ser modificada no futuro, para adaptar-se. Gilberto disse que a ideia é de que nos corredores viários, onde hoje é permitido seis pavimentos, através da Outorga Onerosa possa ser permito oito pavimentos, por exemplo. Nada mais havendo a tratar, às dezenove horas e quarenta e cinco minutos o coordenador Dieter Neermann agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. Ficam registradas as justificativas de ausência dos conselheiros Jordi Castán Bañeras, Gilberto Guilherme Boettcher, Iraci Seefeldt e Rosimeri Comandolli. Eu, Patrícia Rathunde Santos, Secretária Executiva do Conselho da Cidade, redigi esta ata com base nas anotações da relatora Dulcinéia Maria da Silva. A ata vai assinada pelo coordenador, por mim e pelos conselheiros presentes. Joinville, oito de dezembro de dois mil e dez.

Dieter Neermann
Coordenador da Câmara Comunitária
de Integração Regional do Conselho da Cidade

Patrícia Rathunde Santos
Secretária Executiva do Conselho da Cidade

Assinatura dos conselheiros presentes nesta reunião

5. Câmara Comunitária de Integração Regional			
PODER PÚBLICO		**SOCIEDADE CIVIL**	
TITULAR	**SUPLENTE**	**TITULAR**	**SUPLENTE**
Eduardo Dalbosco	- ausente - Ivana Maria Pereira Fernandes	Udo Döhler	- ausente - Gilberto Guilherme Boettcher
		I - Entidades Empresariais	
- Luiz Antônio Luz Constante -	Jizelle Caroline do Nascimento	João Batista Souza	VAGO
		II - Entidades de trabalhadores	
Rodrigo Fallgatter Thomazi	- ausente - Vanessa C. Vezke Falk	Dieter Neermann	- ausente - Paulo Ivo Koehntopp
		III - Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	
- ausente - Rosimeri Comandolli	- ausente - Iraci Seefeldt	- Roque Antônio Mattei	Christiane Schramm Guisso
		IV - Organizações não Governamentais (ONG´s)	
Adriano Stimamiglio	- ausente - Cristovão Petry	- ausente - Jordi Castan Bañeras	- ausente - Josué Leal Dias Júnior
		V - Movimentos Sociais	

Joinville, 8 de dezembro de 2010