



PREFEITURA DE JOINVILLE

**ATA DA REUNIÃO Nº 11
DA CÂMARA COMUNITÁRIA DE QUALIFICAÇÃO
DO AMBIENTE NATURAL DO CONSELHO DA CIDADE
- ORDINÁRIA -
13 de dezembro de 2010**

1 No vigésimo dia do mês de setembro do ano dois mil e dez reuniu-se a Câmara Comunitária de
2 Qualificação do Ambiente Natural do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Conselho
3 da Cidade, em caráter ordinário, para a reunião número onze, às dezessete e trinta horas, na sala de
4 cinema da Cidadela Cultural Antártica, à Rua XV de Novembro, nº 1445, Bairro América, em
5 Joinville, Santa Catarina, atendendo à convocação do Presidente do Conselho da Cidade, Luiz
6 Alberto de Souza, e do coordenador Marcos Rodolfo Schoene, para o cumprimento da seguinte
7 ordem do dia: a) Leitura do edital de convocação; b) Leitura e aprovação da ata da reunião número
8 dez; c) Outorga Onerosa do Direito de Construir; d) Assuntos gerais. Esta reunião foi realizada em
9 conjunto com a Câmara Comunitária de Qualificação do Ambiente Construído, e não foi eleito
10 coordenador interino, ficando o coordenador Lauri do Nascimento responsável pela condução da
11 reunião. Tendo sido dispensada a leitura do edital de convocação e da ata da reunião anterior, esta
12 foi aprovada e assinada pelos conselheiros presentes. A reunião teve início com a apresentação do
13 arquiteto Gilberto Lessa dos Santos sobre o Projeto de Lei de Outorga Onerosa do Direito de
14 Construir que, conforme explicou, está regulamentando os artigos 110 e 111 da Lei Complementar nº
15 261/2008. Disse que a Lei de Uso e Ocupação do Solo atual permite aumento de gabarito, mediante
16 instrumento de Outorga Onerosa, na ZCT (Zona Central Tradicional) e na ZCE (Zona Central
17 Expandida), e que a ideia é de que na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo isso também seja
18 permitido ao longo de alguns eixos viários. Essa proposta está sendo elaborada pelo Executivo, que
19 propõe um aumento de gabarito na área central e estabelece uma série de instrumentos de controle,
20 conforme lei. Explicou que "... a Outorga Onerosa do Direito de Construir é o aumento do potencial
21 construtivo através da utilização de valores diferenciados de taxa de ocupação, do coeficiente de
22 aproveitamento do lote e elevação do gabarito de altura da edificação, cuja contrapartida poderá se
23 dar em forma de obras, terrenos ou recursos monetários." Esta proposta de Outorga não prevê o
24 aumento do Potencial Construtivo, pois manterá o Potencial Construtivo da ZCT e da ZCE em seis
25 vezes a área do terreno. Gilberto Lessa falou também sobre os requisitos que o projeto deve atender
26 para a concessão do direito de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Comentou que
27 hoje, na área central, é permitido ocupar cem por cento da área do lote com construção; com a
28 proposta de outorga, quem deixar quinze por cento da área total do terreno para área permeável,
29 obterá uma redução de trinta por cento no valor calculado como contrapartida financeira. Explicou
30 que para a liberação da construção dos pavimentos excedentes deverá ser apresentado o EIV,
31 Estudo de Impacto de Vizinhança. Quanto à contrapartida financeira, o valor a ser pago pelo
32 requerente será calculado com base na área a ser construída que estiver acima do gabarito permitido
33 pelo zoneamento, e no valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil de Santa Catarina)
34 do mês anterior à solicitação (fórmula: $Cf = ac \times cub \times 0.20$); para cada pavimento construído a mais,
35 a contrapartida financeira seria de vinte por cento do valor da obra. Esses valores foram pesquisados
36 em várias cidades; algumas utilizam como parâmetro a localização do imóvel e o valor do imóvel
37 como referência; nosso Projeto de Lei propõe o CUB por ser uma referência usada na construção
38 civil, e por se tratar da ZCT e da ZCE, onde não há uma grande diferenciação nos valores dos
39 imóveis. Quando for estendida para outras áreas, posteriormente, a base de cálculo poderá sofrer
40 alterações. Gilberto Lessa explicou que quando houver inadimplência da contrapartida financeira,
41 esta será inscrita em Dívida Ativa. Disse que os recursos financeiros auferidos com a aplicação da
42 Outorga Onerosa do Direito de Construir serão depositados no Fundo Municipal de Urbanização e
43 Desenvolvimento, administrado pela Conurb (Companhia de Desenvolvimento e Urbanização de
44 Joinville), e que o Plano Diretor propõe a criação de um Fundo de Desenvolvimento Sustentável,
45 mais voltado ao planejamento. Comentou que, em reunião conjunta, as Câmaras Comunitárias de
46 Integração Regional e Estruturação e Ordenamento Territorial sugeriram que esse recurso seja
47 dividido entre o Fundo de Desenvolvimento e o Fundo de Habitação. Dando continuidade à leitura da
48 lei, Gilberto Lessa falou sobre a necessidade da aprovação do EIV, de haver parecer favorável da
49 Infraero, Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária, e do cumprimento das normas e
50 exigências técnicas do Corpo de Bombeiros. Finda a apresentação, os conselheiros foram



PREFEITURA DE JOINVILLE

GT3 - Câmara Comunitária de Qualificação do Ambiente Natural do Conselho da Cidade

51 convidados a expressar suas ideias e questionamentos sobre o assunto. O coordenador Lauri do
52 Nascimento perguntou se não há alteração da lei referente ao recuo, e Gilberto Lessa explicou que
53 na lei 312/2010, à medida que se aumenta o número de pavimentos têm-se um recuo progressivo de
54 vinte e cinco centímetros para cada pavimento acima de dois andares na ZCT, e de meio metro na
55 ZCE, mas com a nova Lei de Ordenamento Territorial poderá haver alteração; a tendência é termos
56 prédios mais verticais, e com menor taxa de ocupação do solo. (na ZCT, por exemplo, meio metro a
57 mais de recuo para o segundo pavimento, e vinte e cinco centímetros para cada pavimento acima
58 disso); com a nova Lei de Ordenamento Territorial isso também sofrerá alterações; a tendência é a
59 construção de prédios mais verticais e com menor taxa de ocupação do solo. A lei está preservando
60 a taxa de ocupação, o recuo progressivo e o coeficiente de aproveitamento. Em relação ao inciso IV,
61 Lauri comentou que sobre sistemas de reutilização e/ou de retenção das águas pluviais já existe uma
62 Lei aprovada, mas não regulamentada pelo Executivo. O conselheiro Francisco Jauregui disse que
63 há diferença entre utilização e contenção da água da chuva, e deve haver um cálculo diferenciado
64 para cada um; a retenção de águas pluviais está sendo prevista no Plano de Drenagem. Gilberto
65 Lessa lembrou que o controle de permeabilidade do solo está previsto no Plano Diretor, e em sua
66 opinião funcionaria melhor com incentivo fiscal. Lauri disse achar interessante incentivar o
67 aproveitamento da água da chuva. A conselheira Andréa Knabem perguntou sobre como evitar que a
68 área deixada permeável para receber o benefício não seja posteriormente impermeabilizada, e
69 Gilberto Lessa respondeu que se constatado que o solo foi impermeabilizado o beneficiário terá que
70 pagar o valor devido. A conselheira Nilzete Farias Hoenicke ressaltou que deve haver fiscalização da
71 mesma forma que as demais construções. Lauri comentou que a fiscalização está prevista, mas é
72 um problema não enfrentado somente pela cidade de Joinville e, em sua opinião, deveria estar
73 vinculada a um órgão que a tenha por rotina. Gilberto Lessa disse que essa fiscalização deverá ser
74 feita, pois o Plano de Drenagem prevê taxa de permeabilidade, e algum mecanismo de controle deve
75 haver, seja fiscalização e/ou incentivo fiscal. Talvez fosse possível prever uma multa para quem se
76 utilizasse desse benefício e depois impermeabilizasse. O conselheiro Gilberto Pires Gayer disse que
77 há somente duas classes, de um a quatorze por cento e acima de quinze por cento, e deveria haver
78 uma escala de classe com padrão que incorpore redução ou acréscimo de classes, o que também
79 resolveria a questão da fiscalização. Lauri perguntou se o IPPUJ sabe quanto é cobrado pela outorga
80 onerosa em outras cidades, e Gilberto Lessa respondeu que não há uma regra geral, e que o padrão
81 proposto deve facilitar o cálculo; é para ser aplicado na ZCT e na ZCE, e não estamos aumentando o
82 potencial construtivo, mas flexibilizando gabarito. Está sendo exigido o EIV que poderá demandar
83 outros parâmetros para liberação. Jauregui disse que o EIV vai tirar o incentivo da Lei da Outorga
84 Onerosa, e Lauri disse que é importante esse estudo de impacto que o empreendimento irá causar.
85 Gilberto Lessa disse que havia duas propostas: limitar a altura até trinta andares, ou não limitar a
86 altura mas exigir o EIV, pela qual se fez a opção. Jauregui disse que seria melhor limitar a
87 construção em até trinta andares e retirar o EIV, mas Lauri disse que não se pode deixar de avaliar o
88 impacto de uma construção de trinta andares. O conselheiro Renério Elias Leite Neto disse que se
89 deve tomar cuidado, pois o EIV é um estudo muito complexo que já cobra vários itens para liberação
90 de construção. O conselheiro Ivandro perguntou se alguém tem idéia de quanto custa para se fazer
91 um Estudo de Impacto de Vizinhança, e Gilberto Gayer disse que em Blumenau, onde o EIV já está
92 regulamentado, o EIV de uma indústria custa aproximadamente cinquenta mil reais. Disse ainda que
93 o EIV está mais parecendo um instrumento de castigo do que um instrumento de avaliação de
94 impacto. Ivandro sugeriu a exigência do EIV quando o empreendimento impactar num determinado
95 percentual. Jauregui disse que a Outorga Onerosa é um instrumento bom para Joinville, mas não
96 deveria estar atrelada ao EIV. Lauri lembrou que este projeto é para a ZCT e a ZCE, e quando
97 chegar às outras áreas será elaborada nova Lei. Gilberto Lessa disse que se poderia restringir em
98 vinte e cinco andares, e acima disso exigir o EIV. Andréia disse que as três propostas são válidas, e
99 que a Lei de Uso e Ocupação define o que pode ser construído; quem construir acima do permitido
100 deve pagar para ter esse benefício. Gilberto Gayer disse que o EIV tem um mesmo roteiro de estudo
101 para empreendimentos diferentes. Lauri disse estar preocupado com a qualidade de vida e com o
102 impacto que esses empreendimentos gigantescos podem causar. Ivandro comentou que a lei do EIV
103 já contempla empreendimentos grandes, e acha que esse estudo de impacto poderia ser retirado da
104 Lei de Outorga Onerosa. Gilberto Lessa disse que o objetivo de incluir o EIV na Outorga Onerosa é



GT3 - Câmara Comunitária de Qualificação do Ambiente Natural do Conselho da Cidade

105 proteger a cidade contra os efeitos negativos que podem causar os grandes empreendimentos.
106 Gilberto Gayer, por sua vez, disse que gostaria que o EIV fosse realmente um instrumento de estudo
107 de impacto, e não somente um instrumento corriqueiro. Sugeriu que o empreendimento que
108 ultrapassar trinta por cento do índice estabelecido deve fazer o EIV, bem como o que atingir os
109 parâmetros específicos estabelecidos na lei do EIV. O coordenador Lauri do Nascimento colocou em
110 votação as três propostas: 1º) - Retirar o EIV da Lei da Outorga Onerosa; 2º) Manter o EIV na lei da
111 forma como foi proposto; 3º) Exigir o EIV somente nos casos em que o empreendimento ultrapassar
112 trinta por cento da quantidade de pavimentos permitidos. Os conselheiros, por unanimidade, votaram
113 na terceira proposta. O conselheiro Ingo Bauer disse que acha o EIV importante, e que a lei de
114 Outorga Onerosa deveria abranger outras áreas, não somente o centro, e o coordenador Lauri
115 lembrou que isso será possível no futuro. Ivandro de Souza perguntou se essa lei contempla o direito
116 de transferir o direito de construir dos imóveis tombados, e Gilberto respondeu que não, isso é
117 tratado na Lei do IPCJ. Quanto à questão do parcelamento do valor a ser pago pela Outorga
118 Onerosa, Lauri sugeriu que, quando não houver quitação imediata, o parcelamento seja dividido na
119 quantidade de meses que o empreendimento levaria para ser concluído. Jauregui ressaltou que o
120 Alvará de Construção está condicionado ao pagamento da primeira parcela, e sugeriu que o alvará
121 de conclusão seja condicionado à quitação das parcelas. Disse ainda que na maioria das cidades
122 esses recursos são aplicados em áreas de preservação, e Gilberto comentou que essa questão foi
123 definida no Plano Diretor. A conselheira Nilzete Farias Hoenicke disse que seria possível dividir os
124 recursos em dois fundos, o de Habitação e o de Desenvolvimento, cinquenta por cento em cada um,
125 e Jauregui disse que destinar cinquenta por cento desse recurso para a Habitação de Interesse
126 Popular é muito. O conselheiro Andrei Adriani Michels ressaltou que esse recurso seria muito útil
127 para a Habitação, pois poderia investir na compra de terrenos e desapropriações. O conselheiro
128 Renato Godinho sugeriu que se deixe para a Prefeitura analisar qual fundo necessita mais, e Lauri
129 disse que seria bom ampliar a possibilidade de repasse desses recursos. Renato sugeriu também
130 ampliar o artigo quinto e manter os parâmetros do artigo sétimo. Andréa perguntou sobre a
131 documentação a ser apresentada quando solicitada a Outorga Onerosa, e Gilberto disse que, de
132 acordo com a proposta, os documentos necessários são o estudo de viabilidade do projeto, aprovado
133 na PMJ, e o EIV. Encerrada a reunião conjunta, os membros da Câmara Comunitária de Qualificação
134 do Ambiente Construído discutiram sobre o dia e horário das reuniões para o próximo ano; como não
135 houve consenso, o coordenador Lauri se propôs a realizar uma enquete, por *e-mail*, para definir o
136 assunto. Nada mais havendo a tratar, às vinte horas e dez minutos foi dada por encerrada a reunião.
137 Ficam registradas as justificativas de ausência dos conselheiros Daniela Finder Vilela de Farias,
138 Edson Fajardo Nunes da Silva, Marcele Figueiredo Andrade de Luca, Marcos Rodolfo Schoene,
139 Maria Salete Rodrigues Pacheco e Therezinha Maria Novaes de Oliveira. Eu, Patrícia Rathunde
140 Santos, Secretária Executiva do Conselho da Cidade, redigi a presente ata com base nas anotações
141 de Dulcinéia Maria da Silva. A ata vai assinada por mim e pelos conselheiros presentes. Joinville,
142 treze de dezembro de dois mil e dez.

Patrícia Rathunde Santos
Secretária Executiva do Conselho da Cidade

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.