



**ATA DA REUNIÃO Nº 12
DA CÂMARA COMUNITÁRIA DE QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE
CONSTRUÍDO DO CONSELHO DA CIDADE
- ORDINÁRIA -
13 de dezembro de 2010**

1 No décimo terceiro dia do mês de dezembro do ano dois mil e dez, reuniu-se a Câmara
2 Comunitária de Qualificação do Ambiente Construído do Conselho da Cidade, em caráter
3 ordinário e em conjunto com a Câmara Comunitária de Qualificação do Ambiente Natural, na Sala
4 de Cinema da Cidadela Cultural Antártica, à Rua XV de Novembro, nº 1.383, Bairro América, às
5 dezesete horas e trinta minutos, atendendo à convocação do coordenador Lauri do Nascimento e
6 do Presidente do Conselho da Cidade, arquiteto Luiz Alberto de Souza, para tratar da seguinte
7 pauta: a) Leitura do edital de convocação; b) Leitura e aprovação da ata da reunião anterior; c)
8 Outorga Onerosa do Direito de Construir; d) Calendário para 2011 e definição de dia e horário das
9 reuniões; e) Assuntos gerais. O coordenador Lauri do Nascimento dispensou a leitura do edital de
10 convocação e da ata da reunião anterior, que foi aprovada e assinada pelos conselheiros
11 presentes. A reunião teve início com a apresentação do arquiteto Gilberto Lessa dos Santos sobre
12 o Projeto de Lei de Outorga Onerosa do Direito de Construir que, conforme explicou, está
13 regulamentando os artigos 110 e 111 da Lei Complementar nº 261/2008. Disse que a Lei de Uso
14 e Ocupação do Solo atual permite aumento de gabarito, mediante instrumento de Outorga
15 Onerosa, na ZCT (Zona Central Tradicional) e na ZCE (Zona Central Expandida), e que a ideia é
16 de que na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo isso também seja permitido ao longo de alguns
17 eixos viários. Essa proposta está sendo elaborada pelo Executivo, que propõe um aumento de
18 gabarito na área central e estabelece uma série de instrumentos de controle, conforme lei.
19 Explicou que "... a Outorga Onerosa do Direito de Construir é o aumento do potencial construtivo
20 através da utilização de valores diferenciados de taxa de ocupação, do coeficiente de
21 aproveitamento do lote e elevação do gabarito de altura da edificação, cuja contrapartida poderá
22 se dar em forma de obras, terrenos ou recursos monetários." Esta proposta de Outorga não prevê
23 o aumento do Potencial Construtivo, pois manterá o Potencial Construtivo da ZCT e da ZCE em
24 seis vezes a área do terreno. Gilberto Lessa falou também sobre os requisitos que o projeto deve
25 atender para a concessão do direito de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir.
26 Comentou que hoje, na área central, é permitido ocupar cem por cento da área do lote com
27 construção; com a proposta de outorga, quem deixar quinze por cento da área total do terreno
28 para área permeável, obterá uma redução de trinta por cento no valor calculado como
29 contrapartida financeira. Explicou que para a liberação da construção dos pavimentos excedentes
30 deverá ser apresentado o EIV, Estudo de Impacto de Vizinhança. Quanto à contrapartida
31 financeira, o valor a ser pago pelo requerente será calculado com base na área a ser construída
32 que estiver acima do gabarito permitido pelo zoneamento, e no valor do CUB (Custo Unitário
33 Básico da Construção Civil de Santa Catarina) do mês anterior à solicitação (fórmula: $Cf = ac \times$
34 $cub \times 0.20$); para cada pavimento construído a mais, a contrapartida financeira seria de vinte por
35 cento do valor da obra. Esses valores foram pesquisados em várias cidades; algumas utilizam
36 como parâmetro a localização do imóvel e o valor do imóvel como referência; nosso Projeto de Lei
37 propõe o CUB por ser uma referência usada na construção civil, e por se tratar da ZCT e da ZCE,
38 onde não há uma grande diferenciação nos valores dos imóveis. Quando for estendida para
39 outras áreas, posteriormente, a base de cálculo poderá sofrer alterações. Gilberto Lessa explicou
40 que quando houver inadimplência da contrapartida financeira, esta será inscrita em Dívida Ativa.
41 Disse que os recursos financeiros auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de
42 Construir serão depositados no Fundo Municipal de Urbanização e Desenvolvimento,
43 administrado pela Conurb (Companhia de Desenvolvimento e Urbanização de Joinville), e que o
44 Plano Diretor propõe a criação de um Fundo de Desenvolvimento Sustentável, mais voltado ao
45 planejamento. Comentou que, em reunião conjunta, as Câmaras Comunitárias de Integração
46 Regional e Estruturação e Ordenamento Territorial sugeriram que esse recurso seja dividido entre
47 o Fundo de Desenvolvimento e o Fundo de Habitação. Dando continuidade à leitura da lei,



48 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
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
53 que na lei 312/2010, à medida que se aumenta o número de pavimentos têm-se um recuo
54 progressivo de vinte e cinco centímetros para cada pavimento acima de dois andares na ZCT, e
55 de meio metro na ZCE, mas com a nova Lei de Ordenamento Territorial poderá haver alteração; a
56 tendência é termos prédios mais verticais, e com menor taxa de ocupação do solo. (na ZCT, por
57 exemplo, meio metro a mais de recuo para o segundo pavimento, e vinte e cinco centímetros para
58 cada pavimento acima disso); com a nova Lei de Ordenamento Territorial isso também sofrerá
59 alterações; a tendência é a construção de prédios mais verticais e com menor taxa de ocupação
60 do solo. A lei está preservando a taxa de ocupação, o recuo progressivo e o coeficiente de
61 aproveitamento. Em relação ao inciso IV, Lauri comentou que sobre sistemas de reutilização e/ou
62 de retenção das águas pluviais já existe uma Lei aprovada, mas não regulamentada pelo
63 Executivo. O conselheiro Francisco Jauregui disse que há diferença entre utilização e contenção
64 da água da chuva, e deve haver um cálculo diferenciado para cada um; a retenção de águas
65 pluviais está sendo prevista no Plano de Drenagem. Gilberto Lessa lembrou que o controle de
66 permeabilidade do solo está previsto no Plano Diretor, e em sua opinião funcionaria melhor com
67 incentivo fiscal. Lauri disse achar interessante incentivar o aproveitamento da água da chuva. A
68 conselheira Andréa Knabem perguntou sobre como evitar que a área deixada permeável para
69 receber o benefício não seja posteriormente impermeabilizada, e Gilberto Lessa respondeu que
70 se constatado que o solo foi impermeabilizado o beneficiário terá que pagar o valor devido. A
71 conselheira Nilzete Farias Hoenicke ressaltou que deve haver fiscalização da mesma forma que
72 as demais construções. Lauri comentou que a fiscalização está prevista, mas é um problema não
73 enfrentado somente pela cidade de Joinville e, em sua opinião, deveria estar vinculada a um
74 órgão que a tenha por rotina. Gilberto Lessa disse que essa fiscalização deverá ser feita, pois o
75 Plano de Drenagem prevê taxa de permeabilidade, e algum mecanismo de controle deve haver,
76 seja fiscalização e/ou incentivo fiscal. Talvez fosse possível prever uma multa para quem se
77 utilizasse desse benefício e depois impermeabilizasse. O conselheiro Gilberto Pires Gayer disse
78 que há somente duas classes, de um a quatorze por cento e acima de quinze por cento, e deveria
79 haver uma escala de classe com padrão que incorpore redução ou acréscimo de classes, o que
80 também resolveria a questão da fiscalização. Lauri perguntou se o IPPUJ sabe quanto é cobrado
81 pela outorga onerosa em outras cidades, e Gilberto Lessa respondeu que não há uma regra geral,
82 e que o padrão proposto deve facilitar o cálculo; é para ser aplicado na ZCT e na ZCE, e não
83 estamos aumentando o potencial construtivo, mas flexibilizando gabarito. Está sendo exigido o
84 EIV que poderá demandar outros parâmetros para liberação. Jauregui disse que o EIV vai tirar o
85 incentivo da Lei da Outorga Onerosa, e Lauri disse que é importante esse estudo de impacto que
86 o empreendimento irá causar. Gilberto Lessa disse que havia duas propostas: limitar a altura até
87 trinta andares, ou não limitar a altura mas exigir o EIV, pela qual se fez a opção. Jauregui disse
88 que seria melhor limitar a construção em até trinta andares e retirar o EIV, mas Lauri disse que
89 não se pode deixar de avaliar o impacto de uma construção de trinta andares. O conselheiro
90 Renério Elias Leite Neto disse que se deve tomar cuidado, pois o EIV é um estudo muito
91 complexo que já cobra vários itens para liberação de construção. O conselheiro Ivandro perguntou
92 se alguém tem idéia de quanto custa para se fazer um Estudo de Impacto de Vizinhança, e
93 Gilberto Gayer disse que em Blumenau, onde o EIV já está regulamentado, o EIV de uma
94 indústria custa aproximadamente cinquenta mil reais. Disse ainda que o EIV está mais parecendo
95 um instrumento de castigo do que um instrumento de avaliação de impacto. Ivandro sugeriu a
96 exigência do EIV quando o empreendimento impactar num determinado percentual. Jauregui
97 disse que a Outorga Onerosa é um instrumento bom para Joinville, mas não deveria estar
98 atrelada ao EIV. Lauri lembrou que este projeto é para a ZCT e a ZCE, e quando chegar às outras
99 áreas será elaborada nova Lei. Gilberto Lessa disse que se poderia restringir em vinte e cinco
100 andares, e acima disso exigir o EIV. Andréia disse que as três propostas são válidas, e que a Lei
101 de Uso e Ocupação define o que pode ser construído; quem construir acima do permitido deve
102 pagar para ter esse benefício. Gilberto Gayer disse que o EIV tem um mesmo roteiro de estudo
103 para empreendimentos diferentes. Lauri disse estar preocupado com a qualidade de vida e com o



GT4 – Câmara Comunitária de Qualificação do Ambiente Construído do Conselho da Cidade

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

Lauri do Nascimento
Coordenador da Câmara Comunitária
de Qualificação do Ambiente Construído do Conselho da Cidade

Patrícia Rathunde Santos
Secretária Executiva do Conselho da Cidade



**Fundação Instituto de Pesquisa e
Planejamento para o Desenvolvimento
Sustentável de Joinville**



GT4 – Câmara Comunitária de Qualificação do Ambiente Construído do Conselho da Cidade

Assinatura dos conselheiros presentes nesta reunião

PODER PÚBLICO		SOCIEDADE CIVIL	
TITULAR	SUPLENTE	TITULAR	SUPLENTE
_____ Andrei Adriani Michels	- _____ ausente _____ Marta Regina Heinzelmann	_____ Francisco Mauricio Jauregui	- _____ ausente _____ Mário Eugênio Boehm
		I - Entidades Empresariais	
_____ Renato de Souza Godinho	- _____ ausente _____ Francisco João de Paula	_____ Renério Elias Leite Neto	_____ Jonas Fernandes Klug
		II - Entidades de trabalhadores	
_____ Gilberto Pires Gayer	- _____ ausente _____ Giana May Sangó	- _____ ausente _____ Rosana Barreto Martins	- _____ ausente _____ Ilanyl Coelho
		III - Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa	
_____ Nilzete Farias Hoenicke	- _____ ausente _____ Águida Regina Felício de Campos	_____ Ivandro de Souza	- _____ ausente _____ Franklin Urresta Orbe
		IV - Organizações não Governamentais (ONG's)	
- _____ ausente _____ Thalles Vieira	- _____ ausente _____ Elizabeth Tamanini	_____ Lauri do Nascimento	- _____ ausente _____ Alexsandra Turnes de Souza
		V - Movimentos Sociais	

Joinville, 13 de dezembro de 2010