



**ATA DA REUNIÃO NÚMERO 13
CÂMARA COMUNITÁRIA DE ESTRUTURAÇÃO E ORDENAMENTO
TERRITORIAL DO CONSELHO DA CIDADE
- ORDINÁRIA –
8 de dezembro de 2010**

1 No oitavo dia do mês dezembro de dois mil e dez reuniu-se, em caráter ordinário, para a reunião
2 número treze, a Câmara Comunitária de Estruturação e Ordenamento Territorial do Conselho
3 Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Conselho da Cidade, às dezoito horas, na Fundação
4 Softville, à Rua Otto Boehm, nº 48, centro da cidade de Joinville, Santa Catarina, atendendo à
5 convocação do coordenador Gilberto Lessa dos Santos, e do Presidente do Conselho da
6 Cidade, arquiteto Luiz Alberto de Souza, para tratar da seguinte ordem do dia: a) Leitura do
7 edital de convocação; b) Leitura e aprovação da ata da reunião anterior; c) Outorga Onerosa do
8 Direito de Construir; d) Assuntos gerais. Essa reunião foi realizada em conjunto com a Câmara
9 Comunitária de Integração Regional. Foi dispensada a leitura do edital de convocação, e as atas
10 das reuniões número onze e doze serão submetidas à aprovação na próxima reunião. Com a
11 palavra, o arquiteto Gilberto Lessa dos Santos iniciou a apresentação do Projeto de Lei de
12 Outorga Onerosa. Disse que essa lei regulamenta os artigos cento e dez e cento e onze da Lei
13 Complementar nº 261/2008, o Plano Diretor. e o artigo sessenta e três da Lei Complementar nº
14 312/2010, que permite que na Zona Central Tradicional, ZCT, e na Zona Central Expandida,
15 ZCE, haja um aumento de gabarito mediante o instrumento de Outorga Onerosa do Direito de
16 Construir. Disse que esta proposta está sendo elaborada pelo Executivo, que propõe um
17 aumento de gabarito na área central mas estabelece uma série de instrumentos de controle.
18 Explicou que no projeto de Outorga Onerosa não se está propondo aumento do Potencial
19 Construtivo que, na ZCT e na ZCE é de seis vezes a área do terreno. Falou também sobre o
20 recuo, que é progressivamente aumentado de acordo com o número de pavimentos. De acordo
21 com a Lei 312/2010, a Outorga Onerosa poderá ser aplicada na ZCT e na ZCE, mas na nova Lei
22 de Ordenamento Territorial a ideia é expandir esse Direito de Outorga Onerosa ao longo de
23 alguns eixos viários. Gilberto disse que atualmente, na área central, é permitido ocupar cem por
24 cento do terreno com construção, e que a proposta de Outorga Onerosa incentiva que se deixe
25 área permeável, através da redução da contrapartida financeira, de acordo com a área deixada
26 permeável. Como exemplo, se quinze por cento da área total do terreno for deixado permeável,
27 haverá uma redução de trinta por cento no valor calculado como contrapartida financeira.
28 Gilberto falou sobre a necessidade de apresentação e aprovação do EIV, Estudo de Impacto de
29 Vizinhança da obra; para ser liberada a construção dos pavimentos acima do que permite a Lei
30 atual. Explicou que a contrapartida financeira é o valor em reais a ser pago pelo requerente para
31 a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e será calculado com
32 base na área excedente a ser construída acima do gabarito permitido pelo zoneamento, e no
33 valor do CUB, Custo Unitário Básico da Construção Civil de Santa Catarina do mês anterior à
34 solicitação (fórmula: $Cf = ac \times cub \times 0.20$). Para cada pavimento construído a mais a
35 contrapartida financeira seria de vinte por cento do valor da obra. Gilberto comentou que os
36 valores foram pesquisados em várias cidades, algumas usam a localização e o valor do imóvel,
37 mas nós estamos propondo o CUB por ser uma referência usada na construção civil, e como se
38 trata da ZCT e da ZCE não há uma grande diferenciação nos valores dos imóveis. Quando
39 houver inadimplência da contrapartida financeira, Gilberto explicou que será inscrita em Dívida
40 Ativa. Os recursos financeiros auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de
41 Construir serão depositados no Fundo Municipal de Urbanização e Desenvolvimento,
42 administrado pela Conurb, Companhia de Desenvolvimento e Urbanização de Joinville; Gilberto
43 ressaltou que o Plano Diretor propõe, contudo, a criação de um Fundo de Desenvolvimento
44 Sustentável, mais voltado ao planejamento. Falou também da necessidade da aprovação do EIV
45 e de um parecer favorável da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero, bem



46 como o cumprimento das normas e exigências técnicas do Corpo de Bombeiros. Aberta a
47 palavra para debate, o conselheiro Udo Döhler comentou que a Lei perde eficácia por conta do
48 item relacionado ao Corpo de Bombeiros, pois este, em Joinville, tem equipamento para atender
49 a prédios de até vinte pavimentos. Eduardo Schroeder disse que essa questão dos bombeiros é
50 uma bastante clara, mas como em outras cidades essa questão pode ser resolvida através da
51 busca de outras medidas de salvamento, para não depender somente do alcance das escadas.
52 Schroeder ressaltou também a questão da própria paisagem da cidade, e disse estar
53 preocupado com o gabarito livre. Gilberto comentou que se chegou a discutir a limitação do
54 gabarito, e Eduardo disse que gostaria de trazer à discussão a eventual imposição de limites,
55 pois em sua opinião os gabaritos atuais devem permanecer com a limitação atual. A
56 conselheira Lourdes Thomé disse que considera este projeto um grande avanço, principalmente
57 por destinar parte dos recursos da Outorga Onerosa para Regularização Fundiária e Habitação
58 de Interesse Social, conforme o artigo sétimo. Pergunta, contudo, de que forma será destinado
59 esse recurso. Gilberto disse que essa questão foi discutida, e os recursos irão para o Fundo
60 Municipal de Urbanização e Desenvolvimento, da Conurb, e não para o Fundo da Habitação, e
61 lembrou que o Plano Diretor propõe a criação de um Fundo de Desenvolvimento Sustentável.
62 Lourdes comentou que a maioria das cidades onde existe a Outorga Onerosa destina os
63 recursos para a Habitação de Interesse Social. O coordenador Dieter Neermann disse que a
64 Câmara poderia encaminhar essa sugestão como proposta, bem como a sugestão apresentada
65 pelo conselheiro Eduardo Schroeder, pois deixar o gabarito muito aberto poderia gerar
66 problemas no futuro. O conselheiro Luiz Antônio Luz Constante disse que esse problema pode
67 ser resolvido com o EIV; se o EIV não comprovar que os problemas apontados possam ser
68 solucionados, não é aprovado. O conselheiro João Batista Souza perguntou sobre o solo de
69 Joinville, pois durante anos se dizia que não comportava prédios com mais de quatorze andares,
70 e Gilberto explicou que a tecnologia se desenvolveu e pode solucionar o problema do solo, mas
71 às vezes o custo é muito elevado e não compensa. Sobre a questão da segurança Eduardo
72 Schroeder disse que deveria haver uma nova organização da legislação e da técnica, para que o
73 socorro ocorra dentro da estrutura, e não externamente. O conselheiro Eduardo Dalbosco disse
74 que a ideia de não ter limites é estimular e deixar mais interessante para o mercado, e o
75 Município ter recursos para investir em outras áreas. Disse que a questão da captação de água
76 pluvial é bem interessante, e sugeriu incluir no texto previsão de vagas para estacionamento em
77 quantidade superior ao número de apartamentos, para visitantes. Udo Döhler disse que se forem
78 retirados os estacionamentos das vias públicas, acabariam os congestionamentos, as áreas
79 vazias seriam ocupadas e a construção de estacionamentos seria estimulada. Dalbosco disse
80 que a construção de ciclovias elimina os estacionamentos nas vias, mas há reclamações. A
81 conselheira Eulivia Fleith Comitti disse trabalhar com implantação de plano de evacuação de
82 prédios e indústrias, e há problemas com a largura das escadas, que não são planejadas para
83 situações de perigo, e sugeriu que no piso inferior as escadas sejam mais largas e as paredes
84 lisas. Gilberto lembrou que essa norma compete aos bombeiros e à ABNT, Associação Brasileira
85 de Normas Técnicas. Dieter informou que, pela legislação, as paredes não podem ser
86 chapiscadas, e disse que na discussão do Código de Obras essa sugestão de escada mais larga
87 no piso inferior é interessante. Gilberto lembrou que a próxima Lei a ser discutida no Conselho
88 da Cidade será a Lei de Ordenamento Territorial, e posteriormente o Código de Obras. Luiz
89 Constante disse que essa proposta de Lei está atrelada ao EIV, e essas questões relacionadas
90 com o Código de Obras e liberações podem ser definidas no próprio EIV; se o problema for
91 evacuação de prédio por causa de altura, no EIV se pode condicionar que o proprietário
92 estabeleça meios para evacuação, ou subsidie equipamento para que o Corpo de Bombeiros
93 faça o salvamento. O EIV serve para trabalhar de forma mais dinâmica a legislação. Udo Döhler
94 reiterou que se essa restrição dos bombeiros permanecer na lei, torna-a inócua. Dieter
95 comentou que, se ficar vinculado aos bombeiros as decisões serão uma, e se não ficar, poderão
96 ser adotadas várias alternativas de segurança. Constante disse que gostaria que no EIV ficasse
97 bem especificado de que forma o bombeiro irá efetuar o resgate; isso deve estar claro na



98 legislação. O conselheiro Roque Mattei questionou porque na Lei consta o Corpo Bombeiros,
99 mas não a ABNT; disse que a lei deve trazer parâmetros, mas não precisa constar Bombeiros,
100 ABNT e Infraero, pois já está intrínseco na Lei. Com relação a área verde, Luiz Constante disse
101 que se está tentando tirar das leis esta palavra, pois há problemas de entendimento do que
102 realmente se trata área verde; cada órgão público interpreta de uma forma. O conselheiro
103 Adriano Stimamiglio, sobre a questão de permeabilidade, sugeriu especificar melhor o que se
104 entende como área permeável e impermeável, pois ao pavimentar uma área com material
105 permeável receberá redução mas não atenderá ao objetivo da lei. Sobre a Infraero, Rodrigo
106 Thomazi comentou que a lei está voltada para a área do centro tradicional e do centro
107 expandido, e não interfere; com relação aos bombeiros, disse que o empreendimento deverá
108 obter alvará dos bombeiros de qualquer forma. Hoje há prédios de vinte e um andares. Dieter
109 disse que, com relação ao Corpo de Bombeiros, esse item deve ser retirado da Lei, pois o Corpo
110 de Bombeiros é quem vai especificar os mecanismos de salvamento que o prédio terá que
111 adotar. Dalbosco disse que a retenção da água pluvial é tão importante quanto a
112 permeabilidade, mas não foi previsto desconto. Constante lembrou que esta proposta deve ser o
113 mais abrangente possível, e não tão detalhada, e sugeriu que o IPPUJ faça uma Instrução
114 Normativa, ou um Decreto, especificando detalhadamente as questões de permeabilidade,
115 Corpo de Bombeiros e Captação de Água Pluvial. Udo Döhler disse que essa Lei tem duas
116 vertentes: a primeira é o caráter arrecadatário, e a segunda tem a ver com a flexibilidade, não
117 pode ficar amarrando muito. A conselheira Christiane Schramm Guisso sugeriu fazer uma leitura
118 sob a ótica da sustentabilidade; os empreendimentos devem atentar para a mobilidade urbana,
119 pois em horários de pico temos grandes problemas de congestionamento. Joinville é vista como
120 um lugar encantador, por suas áreas verdes, e a lei não fala em construir com sustentabilidade.
121 Dieter disse que, com essa Lei, a Prefeitura está tentando criar a sustentabilidade no entorno,
122 criando limitadores, e que trará outros desdobramentos que não estamos vendo agora. Com
123 essa Lei estamos direcionando recursos privados para o Município, que poderão ser investidos
124 em áreas de interesse social. Rodrigo disse acreditar que a arrecadação será mínima, pois não
125 haverá tantos empreendimentos gigantescos na cidade. Dieter disse que, sendo otimista, haverá
126 somente dois ou três prédios de porte em Joinville, com trinta ou quarenta andares, e o
127 conselheiro Udo disse não pensar assim. Gilberto ressaltou que Joinville tem, ainda, um grande
128 potencial construtivo. Dieter disse que acredita que essa legislação terá que ser modificada no
129 futuro, para adaptar-se. Gilberto disse que a ideia é de que nos corredores viários, onde hoje é
130 permitido seis pavimentos, através da Outorga Onerosa possa ser permitido oito pavimentos, por
131 exemplo. Nada mais havendo a tratar, às dezenove horas e quarenta e cinco minutos foi
132 encerrada a reunião. Ficam registradas as justificativas de ausência dos conselheiros Arno
133 Ernesto Kumlehn, Fabiano Lopes de Souza, Fernando Humel Lafratta, Henrique Chiste Neto,
134 Jorge Arnaldo Laureano e Josemar Augusto Kolling. Nada mais havendo a tratar, às dezenove
135 horas e quarenta e cinco minutos foi encerrada a reunião. Eu, Patrícia Rathunde Santos,
136 Secretária Executiva do Conselho da Cidade, lavrei a presente ata com base nas anotações de
137 Dulcinéia Maria da Silva, relatora da reunião. A ata assinada pelo coordenador, por mim e pelos
138 conselheiros presentes. Joinville, oito de dezembro de dois mil e dez.

Gilberto Lessa dos Santos
Coordenador da Câmara Comunitária
de Estruturação e Ordenamento Territorial do Conselho da Cidade

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.