



PREFEITURA DE JOINVILLE

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



FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO  
PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DE JOINVILLE

**GT1 – Câmara Comunitária de Promoção Econômica do Conselho da Cidade**

**ATA DA REUNIÃO Nº 18  
DA CÂMARA COMUNITÁRIA DE PROMOÇÃO ECONÔMICA  
DO CONSELHO DA CIDADE  
- ORDINÁRIA -  
15 de março de 2011**

1 No décimo quinto dia do mês de março de dois mil e onze, terça-feira, às dezessete horas,  
2 na sala Henrique Loyola da Associação Empresarial de Joinville, ACIJ, à Avenida Aluísio  
3 Pires Condeixa, nº 2.550, Bairro Saguauçu, em Joinville, Santa Catarina, realizou-se a  
4 reunião número dezoito da Câmara Comunitária de Promoção Econômica do Conselho  
5 Municipal de Desenvolvimento Sustentável da Cidade de Joinville, Conselho da Cidade, em  
6 caráter ordinário, conforme convocação do Presidente Luiz Alberto de Souza e da  
7 coordenadora Rocheli Grendene, para tratar da seguinte ordem do dia: a) Leitura do edital  
8 de convocação; b) Leitura e aprovação da ata da reunião anterior; c) Finalização da  
9 discussão sobre o Projeto de Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir; d) Assuntos  
10 gerais. Na ausência da coordenadora Rocheli Grendene, os conselheiros elegeram Mário  
11 Cezar Aguiar como coordenador interino para conduzir os trabalhos desta reunião. Tendo  
12 sido dispensada a leitura do edital de convocação e a leitura da ata da reunião anterior, esta  
13 foi aprovada e assinada pelos conselheiros presentes. O coordenador interino expôs que na  
14 próxima reunião do Conselho Consultivo e Deliberativo do Conselho da Cidade, CCD, as  
15 Câmaras Setoriais devem se posicionar sobre a Outorga Onerosa, e disse que há algumas  
16 inconsistências nesse projeto de lei. O artigo primeiro, que define Outorga Onerosa, diz que  
17 "...Outorga Onerosa do Direito de Construir é o aumento do potencial construtivo através da  
18 utilização de valores diferenciados de taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento  
19 do lote e elevação do gabarito de altura da edificação, cuja contrapartida poderá se dar em  
20 forma de obras, terrenos ou recursos monetários". Assim sendo, a Prefeitura daria o direito  
21 de construir a mais em troca de uma contrapartida financeira, mas há inconsistência no  
22 artigo segundo, que diz que "A área de construção a ser requerida pelo interessado está  
23 limitada pelo coeficiente de aproveitamento do lote (CAL) estabelecido pelo zoneamento", ou  
24 seja, a área a ser construída é determinada na legislação. Um artigo fala em aumentar o  
25 potencial construtivo, e o outro diz que não haverá aumento. O conselheiro Charles Narloch  
26 disse que na reunião passada já havia mencionado que haveria uma reunião entre o Ippuj e  
27 a Fundação Cultural de Joinville para discutir a Lei de Outorga Onerosa com relação à  
28 Transferência do Direito de Construir, e explicou que a diferença da Outorga Onerosa é que  
29 essa é um ônus e será paga à Prefeitura, diferente da Transferência do Potencial  
30 Construtivo, que é vendido e pago ao proprietário que detém um determinado Potencial mas  
31 não pode dele usufruir. Essa "perda" de valor de mercado de um imóvel tombado seria  
32 compensada ao proprietário com a Transferência do Direito de Construir. Narloch comentou  
33 que os dois mecanismos são semelhantes, e a Fundação Cultural de Joinville, FCJ, ficou  
34 com receio de que a Transferência do Potencial Construtivo fosse menos divulgada do que a  
35 Outorga Onerosa. O Ippuj explicou, contudo, que os dois mecanismos precisam ser  
36 regulamentados. A conselheira Viviane Schumacher Bail sugeriu limitar o número de  
37 andares, e Aguiar explicou que andar é gabarito, e não potencial construtivo, e está na lei  
38 que a limitação será dada pelo coeficiente de aproveitamento do lote (CAL). Se um  
39 empreendedor quiser construir um prédio de vinte e cinco pavimentos, poderá comprar esse  
40 direito, mas não poderá aumentar o Potencial Construtivo. Charles lembrou que se trata de

41 uma lei complementar que precisa ser regulamentada, e é importante que esse projeto seja  
42 encaminhado à Câmara de Vereadores. Sugeriu que na reunião do CCD houvesse uma  
43 apresentação dos técnicos do Ippuj sobre o assunto. Mário Aguiar lembrou que esta Câmara  
44 Comunitária de Promoção Econômica precisa manifestar sua opinião, e os conselheiros  
45 ponderaram sobre os artigos um e dois. Aguiar esclareceu que a Outorga Onerosa não  
46 aumenta o Potencial Construtivo, Charles lembrou que a nova lei de zoneamento vai definir  
47 em que áreas a Outorga Onerosa será permitida. Mário Aguiar disse que neste projeto de lei  
48 a outorga onerosa é somente para as zonas centrais tradicional e expandida, ZCT e ZCE,  
49 onde é possível construir até quatro vezes a área do lote. Charles comentou que não há  
50 como prever o comportamento do mercado em Joinville com relação à Outorga, e disse ser  
51 favorável à sua regulamentação tanto quanto da Transferência do Direito de Construir.  
52 Sugeriu, contudo, que essas leis sejam revisadas de tempos em tempos. Disse que  
53 devemos experimentar esses mecanismos e depois adequar a lei na medida em que for  
54 utilizada. Mário Aguiar falou que a Outorga Onerosa deve ser implementada, pois está no  
55 Plano Diretor. Deve-se, contudo, estabelecer os parâmetros e definir onde será aplicada.  
56 Aguiar disse que na ZCT e na ZCE o sistema viário não será ampliado, e não há motivo para  
57 permitir prédios maiores dos que existem hoje. Raulino questionou a razão de limitar a  
58 Outorga Onerosa à ZCE e ZCT, e não a cidade toda, e Charles disse que a nova Lei de  
59 Ordenamento Territorial definirá onde será aplicado a Outorga Onerosa e a Transferência do  
60 Direito de Construir. Mário Aguiar lembrou que este projeto de lei da Outorga Onerosa limita-  
61 se à ZCT e ZCE, e precisa saber o posicionamento da Câmara para defender no CCD.  
62 Raulino lembrou que a cidade é dividida em zoneamentos, e cada zona tem uma altura de  
63 gabarito; o potencial construtivo deveria estabelecer que, acima do que já é permitido, o  
64 empreendedor possa construir, por exemplo, mais cinco pavimentos, e não mexer na base.  
65 Mário Aguiar concordou com o conselheiro Charles, e que a Câmara não tem conhecimento  
66 técnico para definir a porcentagem de aumento. Disse que deveriam aprovar o projeto de lei,  
67 pois não permite o aumento do Potencial Construtivo e, se mais tarde verificarem que a lei é  
68 inócua, faz-se uma nova Lei. Disse que há pressão de construtoras de fora da cidade, que  
69 têm interesse em construir grandes empreendimentos, mas que não têm nenhum  
70 compromisso com a cidade. Posto em votação a proposta do conselheiro Charles de aprovar  
71 a lei não permitindo o aumento do Potencial Construtivo, mas somente do Gabarito, os  
72 conselheiros presentes concordaram com a proposta. Sobre a questão da água de chuva,  
73 Mário Aguiar lembrou que não se “reutiliza” água de chuva, mas primeiro se “utiliza”, e isso  
74 deve ser alterado. No inciso V o projeto de Lei diz que “o projeto que apresentar proporção  
75 de área permeável igual ou superior a quinze por cento da área total do terreno, obterá uma  
76 redução de trinta por cento no valor calculado como contrapartida financeira”, mas o inciso  
77 VII diz que “caso a fiscalização municipal constate, a qualquer momento, o não cumprimento  
78 do inciso V, o beneficiário da outorga ficará obrigado ao pagamento do valor integral devido  
79 da contrapartida”. Se o beneficiário, contudo, já vendeu o empreendimento, quem  
80 impermeabilizou é quem deve pagar, e a redação deve ser alterada para “caberá ao Infrator”  
81 ou “caberá ao proprietário”. Sobre o CUB a ser utilizado, o projeto de lei não diz qual é, e  
82 deve ser mais específico. No artigo sexto consta que “estão isentas de pagamento da  
83 Outorga Onerosa as obras realizadas pelo Poder Público que comprovadamente sejam  
84 consideradas de interesse social, desde que aprovadas no Conselho da Cidade”, e Aguiar  
85 sugeriu que o texto seja alterado para “interesse público” em lugar de “interesse social”, e o  
86 conselheiro Charles comentou que geralmente se utiliza o termo “interesse social” O artigo  
87 sétimo define onde serão aplicados os recursos da Outorga Onerosa, “I – regularização  
88 fundiária; II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III –  
89 constituição de reserva fundiária; IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;  
90 V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários; VI – criação de espaços públicos  
91 de lazer e áreas verdes; VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras

92 áreas de interesse ambiental; VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou  
93 paisagístico.” Quanto a isto, Charles lembrou que foi estabelecido durante a discussão do  
94 Plano Diretor. Mário Aguiar falou que os recursos deveriam ser aplicados na região onde  
95 ocorreu a Outorga Onerosa, e o conselheiro Gean Marcos Dombroski Corrêa concordou  
96 com a proposta. A conselheira Maria Ivonete Peixer da Silva disse que isso deveria ficar  
97 aberto, pois há comunidades isoladas que necessitam de prioridade em projetos de  
98 interesse social. Charles lembrou que essa lei passará pela Procuradoria Geral do Município  
99 antes de ser encaminhada à Câmara de Vereadores. Mário Aguiar disse que, se um  
100 empreendedor tem um terreno no centro, quererá utilizar o máximo do Potencial Construtivo,  
101 e provavelmente não teria interesse em pagar Outorga Onerosa se não puder aumentar  
102 esse potencial. Disse concordar com o conselheiro Charles em não aprovar uma lei que  
103 libere tudo, e Charles comentou que essa é uma primeira regulamentação, que será  
104 experimental, e que a intenção do lppuj é fazer uma lei mais conservadora para sentir como  
105 será recebida a proposta. Maria Ivonete disse que o que mais impactaria, sob o ponto de  
106 vista de aceitabilidade do mercado, seria o aumento do Potencial Construtivo. Charles disse  
107 deve ser verificado no CCD se a Outorga Onerosa não permite mesmo o aumento do  
108 potencial construtivo, e se a transferência do potencial construtivo permitiria esse aumento  
109 de potencial construtivo, pois caso contrário ninguém compraria a transferência do potencial  
110 construtivo. Maria Ivonete disse não entender porque a venda do Potencial Construtivo ficou  
111 separada da Outorga Onerosa, e Charles respondeu que são dois mecanismos diferentes: a  
112 Outorga Onerosa é paga pelo empreendedor para a Prefeitura, e a Transferência do  
113 potencial construtivo é paga diretamente para o proprietário do imóvel. Charles explicou que  
114 foi acordado com a sociedade a necessidade de implementar um mecanismo de  
115 compensação para os proprietários de imóveis tombados. Em resumo, Mário Aguiar disse  
116 que a Câmara Comunitária de Promoção Econômica é favorável à aprovação do projeto de  
117 lei de Outorga Onerosa, mas com restrições. Sem mais a tratar, às dezoito horas minutos o  
118 coordenador interino Mario Cezar Aguiar deu por encerrada a reunião. Ficam registradas as  
119 justificativas de ausência da conselheira Rocheli Grendene e dos conselheiros Alsione  
120 Gomes de Oliveira Filho, Alberto Jorge Francisco e Clailton Dionizio Breis. Eu, Patrícia  
121 Rathunde Santos, Secretária Executiva do Conselho da Cidade, lavrei a presente ata com  
122 base nas informações prestadas pela relatora Dulcinéia Maria da Silva. A ata vai assinada  
123 pelo coordenador interino, por mim e pelos conselheiros presentes. Joinville, oito de  
124 fevereiro de dois mil e onze.

Mário Cezar Aguiar  
Coordenador Interino da Câmara Comunitária  
de Promoção Econômica do Conselho da Cidade

Patrícia Rathunde Santos  
Secretária Executiva do Conselho da Cidade

### Assinatura dos conselheiros presentes

PODER PÚBLICO		SOCIEDADE CIVIL	
TITULAR	SUPLENTE	TITULAR	SUPLENTE
_____ Maria Ivonete Peixer da Silva	- _____ ausente _____ Clailton Dionísio Breis	_____ Mário Cezar Aguiar	_____ José Roberto Pereira
I - Entidades Empresariais			
_____ Charles Narloch	- _____ ausente _____ Fábio Vieira de Oliveira	_____ Marcos Boettcher	<b>VAGO</b>
II - Entidades de trabalhadores			
_____ Raulino João Schmitz	- _____ ausente _____ Juliana Filippe	_____ Raul Landmann	<b>VAGO</b>
III - Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa			
- _____ ausente _____ Alsione Gomes de Oliveira Filho	- _____ ausente _____ Alberto Jorge Francisco	_____ Gean Marcos Dombroski Corrêa	- _____ ausente _____ Juliana Corrêa Godoy
IV - Organizações não Governamentais (ONG's)			
- _____ ausente _____ Rocheli Grendene	_____ Viviane Schumacher Bail	- _____ ausente _____ José Laércio Escodel	- _____ ausente _____ Aime Maria Czarnobay
V - Movimentos Sociais			

Relatora: Dulcinéia Maria da Silva

Joinville, 15 de março de 2011

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.