ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
]DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

Joinville, 26 de junho de 2018

No vigésimo sexto dia do mês de junho de dois mil e dezoito, às dezenove horas, no Plenarinho da Câmara de Vereadores de Joinville, à Avenida Hermann August Lepper, 1.100, Bairro Saguaçu, em Joinville, Santa Catarina, conforme Edital de Convocação da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, em nome da Prefeitura Municipal de Joinville, foi realizada a Audiência Pública com o objetivo de ouvir a comunidade a respeito do Projeto de Lei Complementar de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, que contém os instrumentos: **I** - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, **II** - Transferência do Direito de Construir – TDC, **III** - Direito de Preempção, **IV** - Direito de Superfície, **V -** Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, **VI -** Consórcio Imobiliário e **VII** - Operações Urbanas Consorciadas. O Edital de Convocação foi publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville, DOEM nº 952, de 05/06/2018, e no Jornal A Notícia de 08/06/2018, e consta no Anexo I desta ata. O Gerente de Desenvolvimento Sustentável da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, Sepud, Marcus Rodrigues Faust, Presidente desta Audiência Pública, deu início aos trabalhos às dezenove horas e seis minutos. O Presidente agradeceu e deu as boas vindas aos presentes, e solicitou à secretaria a leitura do Regulamento desta Audiência Pública, constante no Anexo II desta ata. Marcus Faust ressaltou que o objetivo desta audiência é ouvir a comunidade, e passou a palavra a Rafael Bendo Paulino, para a apresentação sobre o tema. No uso da palavra, Rafael disse que a apresentação seria objetiva e rápida, voltada àqueles que pela primeira vez estão tendo contato com esse instrumento legal. Ele explicou que, apesar de a mídia falar muito sobre os instrumentos de outorga e transferência do direito de construir, trata-se de uma lei mais abrangente, a Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, com um total de sete instrumentos legais que estão sendo criados e serão muito importantes para a cidade. A apresentação utilizada por Rafael consta no Anexo III desta ata. Após a apresentação, o Presidente Marcus Faust passou aos formulários de sugestões apresentados pelos participantes da audiência. **1)** Jean Pierre Lombard fez uso da palavra, e questionou que a minuta submetida a esta Audiência Pública apresenta um item referente ao Fator de Planejamento, FP que vai além do que foi tratado pelo Conselho da Cidade, no Art. 8º, § 3º. Esse item da minuta diz que a regulamentação do FP deve considerar a variação entre cinco centésimos e

um inteiro e cinco décimos (o que representa cento e cinquenta por cento do valor do CUB, que hoje está em torno de mil e oitocentos reais. Pelos seus cálculos, isso daria um valor de dois mil e setecentos reais o metro quadrado do potencial construtivo, e no Conselho da Cidade foi discutida a possibilidade de variação entre 0,10 e 0,3. Sua sugestão é de que isso seja deixado em aberto, e definido por decreto, posteriormente, conforme havia sido acordado no Conselho da Cidade. Rafael explicou que o objetivo desse intervalo é que, como isso será regulamentado por decreto, é importante que se tenha uma larga margem na lei para poder trabalhar esses valores por decreto. Rafael explicou que essa variação de valores é interessante porque, em alguns momentos, a Prefeitura precisará incentivar a Transferência do Direito de Construir, TDC, e isso vai acontecer quando o valor da outorga estiver um pouco acima do valor de mercado. O mercado vai se regular e o preço da TCD será competitivo. De qualquer forma, disse Rafael, essa faixa percentual será reavaliada pela Secretaria de Planejamento. **2)** O senhor Raul Walter da Luz comentou que a transferência do potencial construtivo já consta em lei desde dois mil e onze, pela Lei do IPCJ – Inventário do Patrimônio Cultural de Joinville, que integra o Sistema Municipal de Cultura. Pelo que sabe, um recurso dessa fonte deveria ir para o Simdec, Sistema Municipal de Desenvolvimento pela Cultura, e por isso solicitou que seja verificada essa questão. Outro ponto que o senhor Raul enfatizou foi a necessidade de que os imóveis que possam transferir o potencial construtivo sejam, efetivamente, tombados ou inventariados. Raul também perguntou se a Comissão do Patrimônio foi ouvida. Rafael disse que sim, que antes de enviar essa minuta para o Conselho da Cidade foram feitas diversas reuniões com a Procuradoria-Geral do Município, com a Coordenação de Patrimônio cultural, CPC da Secretaria de Cultura, Secult e com a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, SAMA (por conta da aprovação de projetos). Foram lidos e discutidos artigo por artigo, em aproximadamente três meses de reuniões semanais, com duração de duas a três horas cada. Algumas coisas, explicou Rafael, foram retiradas da nossa minuta inicial porque eram redundantes, como por exemplo a questão sobre quais imóveis devem ser preservados, como isso deve ser feito, etc. Tudo isso foi alinhado entre esses órgãos da Prefeitura. Com relação à destinação de recurso ao Simdec, Marcus Faust esclareceu que, dentro dos objetivos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável que está sendo criado, está contemplado o investimento em patrimônio histórico, além da mobilidade e promoção econômica. O senhor Raul comentou que as questões relativas a Patrimônio Cultural devem ser geridas pela Secretaria de Cultura, e Rafael explicou como deve funcionar esse instrumento de promoção: o proprietário de um imóvel tombado deverá apresentar o projeto de restauro para a Secult, para análise e aprovação do CPC. Se aprovado o projeto de restauro, e se o proprietário do imóvel estiver apto para isso, ele poderá vende o excedente de potencial que ele tem para construir. Vai colocar no mercado, e um empreendedor poderá comprar esse potencial. O recurso que o proprietário recebeu dessa transferência deve ser usado na obra de restauro. Se

conseguir um valor maior do que o custo da obra, poderá utilizar o dinheiro que sobrar da forma que lhe convier, a obra de restauro não tem que ser exatamente do valor do TDC que ele vendeu. Nessa operação de Transferência do Direito de Construir, a Prefeitura só vai organizar e verificar se existe o projeto de restauro, se o restauro foi executado de acordo com o projeto, e se o imóvel onde o empreendedor pretende utilizar esse potencial pode receber esse potencial construído. É provável que se estabeleça uma taxa administrativa, porque a Prefeitura vai ter que avaliar e emitir um alvará ou certificado, mas nada além disso. Por sua vez, os recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir e dos outros instrumentos dessa Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável poderão ser usados para o restauro dos imóveis da prefeitura que sejam tombados (a Administração Pública tem alguns), para a compra de acervo e manutenção de algumas áreas. Se, em alguns casos eventuais, for identificado um imóvel particular que precise ser restaurado, também poderia ser possível aplicar esses recursos nisso, mas nesse caso o dono do imóvel não poderia usar a transferência do seu direito de construir. A Prefeitura terá que controlar tudo isso. Raul Walter lembrou que o Fundo do Simdec pode ser usado para o cidadão conseguir o seu projeto. Rafael explicou que o TDC não invalida o Simdec, ou seja, o proprietário poderá ter o seu projeto aprovado pelo Simdec e, ao mesmo tempo, vender o seu potencial construtivo, utilizando a TDC. **3)** O senhor Álvaro Cauduro de Oliveira, Presidente do Conselho da Cidade, também fez uso da palavra e disse que temos técnicos qualificados na prefeitura e na cidade em geral, o que não invalida uma assessoria externa, mas o conhecimento que temos na cidade e da ferramenta é suficiente para que nós desenvolvamos o processo de forma caseira e conseguir o melhor resultado possível. Isso vai demandar equilíbrio. Disse ele que esses instrumentos de promoção são ferramentas fantásticas, mas são como um carro de fórmula um, que precisam de piloto o tempo todo: não vai funcionar no sistema automático. O valor da outorga, quantidade de oferta da outorga, mais ou menos do que o que será oferecido de transferência. Nós não sabemos, ainda, como serão essas transferências, quantos imóveis estarão aptos a transferir, independentemente daqueles que desejam. E o imóvel tem que estar tombado ou inventariado, isso deve estar formalizado. No registro deve constar o estado em que o imóvel se encontra, e isso também é muito relativo. Tem imóveis que estão perfeitamente conservados e que não precisam ser restaurados, e esses proprietários poderão vender o seu potencial construtivo através da TDC e utilizar o dinheiro como bem entenderem. Isso tudo deve ser "pilotado" o tempo todo. Com referência a baixar o Coeficiente de Aproveitamento do Lote, CAL para um, Cauduro comentou que esse tema foi debatido no Conselho. A lógica de oferecer um mínimo de potencial construtivo e cobrar por tudo que o excede é interessante, mas se tivéssemos feito isso na Lei de Ordenamento Territorial, LOT seria muito complicado. A cidade já está parada, as licenças ambientais não estão sendo fornecidas, foram suspensas todas as licenças de setembro do ano passado até agora e estamos há quase um ano sem licença ambiental. Se tivéssemos estabelecido

essa regra de CAL 1 na LOT, em janeiro de 2017, seria muito complicado. Até agora não conseguimos avançar na discussão de como será a outorga e a transferência, e estaríamos simplesmente “duplamente parados”. Na opinião do senhor Álvaro, a diminuição do CAL originário pode ser pensado no futuro, à medida que o sistema estiver funcionando, isso pode e deve ser regulado o tempo todo. Se funcionar bem, se o mercado absorver o funcionamento dessa mecânica de outorga e transferência, pode-se baixar o CAL originário aos poucos. Mas isso não poderia ser aplicado de forma imediata, seria extremamente irresponsável. Se mexêssemos nisso, teríamos que alterar também o percentual referente ao gabarito, pois cinquenta por cento seria muito pouco. Para Cauduro, as construções devem estar limitadas pelo CAL e pelos outros itens limitadores, como os recuos frontais e afastamentos laterais, mas o gabarito deveria ser livre. Com relação a disponibilizar primeiro a transferência e depois a outorga, Álvaro disse que isso também vai exigir um mecanismo de ajuste permanente. Disse que o cálculo que mostra quantos imóveis teriam condições de transferir potencial não considera a burocracia que envolve tudo isso. Então, é possível que falte oferta de transferência. Hoje estamos vivendo uma crise econômica no país, disse ele, e a questão ambiental só não está pior por conta dessa situação econômica. Mas quando isso for superado e a economia evoluir novamente, imaginem a quantidade de empreendimentos sem licenciamento ambiental para prédios, condomínios verticais e horizontais. Nós não sabemos qual será a demanda, e o órgão regulador, que é a Sepud, precisará controlar tudo isso muito bem. Em sua opinião, o controle do valor da outorga deverá se dar pela realidade de mercado, e isso não se dá por decreto. O decreto deve ter a inteligência de estar adaptado às condições reais do mercado. Se for feito de forma a impor uma realidade que não existe, o processo todo será um fracasso. Temos que ter sensibilidade, prudência, é necessário que sejam adotados valores mais baixos no início, deixar começar primeiro e ver a necessidade de diminuir o CAL ou aumentar o valor da outorga, por exemplo – muita coisa pode ser ajustada, mas precisamos ir devagar. Cauduro considera que a faixa percentual deveria ficar entre cinco e cinquenta por cento, e disse que não podemos pensar em algo tão perpétuo para uma coisa da qual não temos o controle no momento. Por último, Cauduro comentou que, quanto à destinação de recursos, essa é uma questão da Prefeitura e deve ser discutida internamente entre os órgãos envolvidos, para que esse tipo de discussão não atrase ainda mais esse projeto. **4)** O senhor Francisco Maurício Jauregui, representando o Sinduscom, disse estar contente por discutir esse assunto, pois a cidade está precisando, e pediu que esse assunto não seja burocratizado. Em tudo, disse ele, do ponto de vista ambiental, urbanístico e de patrimônio histórico, temos atrasos e burocracia desnecessária. Para se ter uma ideia, na Secult estão analisando projetos que entraram há seis meses atrás, e não podemos continuar dessa forma. Um ano sem licença ambiental...Como é possível trabalhar e investir numa cidade assim? Isso é uma maldade com a própria cidade, disse ele. Seu pedido é para que seja cobrado aquilo que realmente é necessário, e que isso esteja publicado,

que todo mundo saiba o que precisa fazer. A Lei do Patrimônio Histórico, que saiu em 2011, lembrou ele, estabelece que em cento e oitenta dias o município deveria ter o seu inventário de patrimônio histórico pronto. Estamos em dois mil e dezoito, e nem dez por cento feito. Jauregui disse que solicitou, na Comissão do Patrimônio Histórico, que fosse feito um cronograma para se ter uma ideia de quando isso ficará pronto, e a previsão é de que vai levar quinze anos e meio. Ele pediu para que esse instrumento seja colocado em prática o quanto antes possível, e de uma forma simples, rápida, e que não traga mais uma trava no desenvolvimento da cidade. Rafael comentou que a Prefeitura está trabalhando na regulamentação do processo administrativo, de como funcionará esses instrumentos, e estamos primando pela simplicidade, de forma a eliminar o máximo de burocracia. Temos a convicção, disse ele, de que quando esse instrumento for aprovado, já poderemos ter a operação deles imediatamente. Para isso precisamos de algumas coisas, e o que envolve o Patrimônio Histórico demanda um árduo trabalho. **5)** Jean Pierre Lombar novamente uso da palavra, e sugeriu que na lei seja retirado no Art. 8º a definição da faixa percentual referente ao Fator de Planejamento, e que se deixe isso somente para ser tratado em decreto. Jean também perguntou sobre a expectativa do tempo que levará enviar este projeto de lei à Câmara de Vereadores. Rafael explicou que é importante que se estabeleça uma faixa percentual, para não deixar aberto, pois futuramente os aumentos poderiam ser exacerbados se não limitados por lei. Ele explicou que no Conselho da Cidade foi acordado que os instrumentos de indução e de promoção do desenvolvimento sustentável andariam juntos. O Poder Executivo fez a Audiência Pública sobre a Lei de Indução ao desenvolvimento sustentável (com o IPTU Progressivo) no dia vinte e três de maio deste ano, e a Audiência Pública sobre a Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável estava prevista para o dia vinte e nove de maio, uma semana depois, mas teve que ser cancelada por falta de quorum devido à greve dos caminhoneiros e suas consequências. Por isso foi remarcada para hoje. A Lei de Indução já está pronta para ser enviada à Câmara de Vereadores, mas como combinamos de tratar tudo isso ao mesmo tempo, está aguardando a minuta da Lei de Promoção para que sejam enviadas ao mesmo tempo. Isso deve acontecer no início da próxima semana, pois temos que aguardar até sexta-feira para mais manifestações. Não havendo mais manifestações dos presentes e nada mais havendo a tratar, às vinte horas e vinte minutos o Presidente Marcus Faust deu por encerrada esta Audiência Pública. No Anexo IV desta ata consta a transcrição dos formulários apresentados durante esta Audiência Pública, e no Anexo V as sugestões e críticas apresentadas durante a Consulta Pública *Online*. A Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável de Joinville não recebeu nenhuma sugestão posterior à audiência, o que poderia ocorrer até às dez horas do dia vinte e nove de junho deste ano. Registramos os presentes nesta Audiência Pública: Agnes Schwartz Teixeira, IAB Joinville; Álvaro Cauduro de Oliveira, Conselho da Cidade; Carolina Rodrigues, Rogga; Edson Holler, Sepud; Endine Meigan Ferreira, Pavão Advogados; Fabrício Roberto Pereira, ACIJ;

Fernanda Gavebe, Rogga; Francisco Mauricio Jauregui, Sinduscon; Gabriel F. Bononi, Rogga; Jalmei José Duarte, PMJ/SEGOV; Jaqueline Gutstein, Câmara de Vereadores de Joinville/ Gabinete Vereador Ninfo; Jean Pierre Lombard, Conselho da Cidade; Jefferson Jordão Marques, Câmara de Vereadores de Joinville; Jony Roberto Kellner, Conselho da Cidade; Julio de Abreu, Sepud; Kenji Shigeoka, Imobiliária; Kleber Saba, IAB Joinville; Marcos Alexandre Polzin, Sepud; Marcus Rodrigues Faust, Sepud; Mauro O. de Freitas, Marterplan; Noeli Thomaz Vojniek, Sepud; Osmar Vicente, Conselho da Cidade; Patrícia Rathunde Santos, Sepud; Priscila Senábio Carelli , Câmara de Vereadores de Joinville/ Gabinete Vereador Ninfo König; Rafael Bendo Paulino, Sepud; Raul Walter da Luz, Conselho Municipal Política Cultural - CMPC; Richard Klymyszyn, Sepud; e Rodrigo Xavier, Sepud. Eu, Patrícia Rathunde Santos, Secretária Executiva, lavrei esta ata, que vai assinada pelo Presidente, pelo Moderador e por mim. Joinville, vinte e nove de junho de dois mil e dezoito.

Marcus Rodrigues Faust
Gerente de Desenvolvimento Sustentável
Presidente da Audiência Pública

Rafael Bendo Paulino
Diretor Executivo
Moderador

Patrícia Rathunde Santos
Secretária Executiva

ANEXO I

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
DA AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

A Prefeitura de Joinville, através da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, Sepud, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o disposto no art. 43 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 e no Art. 49 da Lei nº 261/2008, torna público:

A realização de Audiência Pública sobre o Projeto de Lei Complementar de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, com os instrumentos: **I** - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, **II** - Transferência do Direito de Construir – TDC, **III** - Direito de Preempção, **IV** - Direito de Superfície, **V -** Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, **VI -** Consórcio Imobiliário e **VII** - Operações Urbanas Consorciadas.

A audiência será realizada no dia 26 de junho de 2018, das 19:00h às 21:00h, no Plenarinho da Câmara de Vereadores de Joinville, à Avenida Hermann August Lepper, 1.100, Bairro Saguaçu, em Joinville, Santa Catarina.

Os documentos referentes ao projeto de lei e o formulário para envio de sugestões ou dúvidas *online* estão disponíveis no *site* da Prefeitura de Joinville (www.joinville.sc.gov.br). Informações adicionais poderão ser obtidas na Sepud, à Rua Max Colin, 550, Bairro América, das 08:00h às 14:00h, ou através do telefone (47) 3422-7333 e do *e-mail* Sepud@joinville.sc.gov.br.

Joinville, 5 de junho de 2018

Danilo Pedro Conti
Secretário

ANEXO II

REGULAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Joinville, 26 de junho de 2018
Plenarinho da Câmara de Vereadores de Joinville
Avenida Hermann August Lepper, 1.100, Bairro Saguaçu

I. Esta Audiência Pública é realizada pela Prefeitura de Joinville, por intermédio da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, conforme Edital de Convocação publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville nº 952, de 05/06/2018, e no Jornal A Notícia de 08/06/2018.

II. O objetivo desta audiência é ouvir a comunidade a respeito do Projeto de Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, com os instrumentos:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;

II - Transferência do Direito de Construir – TDC;

III - Direito de Preempção;

IV - Direito de Superfície;

V - Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável;

VI - Consórcio Imobiliário; e

VII - Operações Urbanas Consorciadas.

III. A abertura da audiência será feita pelo Gerente de Desenvolvimento Sustentável da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, Sepud, Marcus Rodrigues Faust, Presidente desta Audiência Pública, e será seguida de uma apresentação sobre o Projeto de Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, pelo Diretor Executivo da Sepud, Rafael Bendo Paulino, Moderador desta audiência.

IV. A duração da audiência será de duas horas, com início às 19:00 horas e término às 21 horas. Caso necessário, a sessão poderá ser prorrogada por um prazo de até 30 minutos.

V. Todos os presentes deverão assinar a lista de presença.

VI. As sugestões, dúvidas ou comentários sobre a minuta do projeto de lei serão feitas em formulário específico, fornecido na assinatura da lista de presença, e deverão ser estritamente relacionados ao tema.

VII. Os formulários preenchidos deverão ser entregues à organização, que os receberá durante todo o tempo da audiência.

VIII. Os formulários serão lidos pela mesa ou apresentados oralmente pelos autores, na ordem em que forem entregues à organização.

IX. Os cidadãos que fizerem uso da palavra terão três minutos para apresentar suas sugestões, dúvidas ou comentários, e poderão falar novamente somente depois que for finalizada cada rodada de sugestões.

X. Os inscritos para falar não poderão ceder o seu tempo para outra pessoa.

XI. Não será tolerado o uso do tempo desta audiência para tratar de outros assuntos não diretamente ligados ao tema.

XII. O presidente da mesa poderá impugnar perguntas e comentários não pertinentes ao objeto da Audiência, bem como solicitar mais esclarecimentos antes de dar respostas, se considerar necessário.

XIII. Caso não haja tempo para apresentação de todos os formulários, os que não forem lidos ou apresentados na reunião serão registrados em ata.

XIV. Os esclarecimentos e/ou respostas da mesa poderão ser feitas por bloco, a critério da mesa.

XV. A critério do presidente da mesa, caberá resposta posterior, por escrito.

XVI. Caso haja perturbação da ordem dos trabalhos por parte de algum participante, o Presidente da Audiência poderá determinar sua retirada do recinto.

XVII. O registro da Audiência Pública se dará através de ata específica que, depois de conferida e assinada será publicada no *site* da Prefeitura.

XVIII. Esta Audiência Pública será registrada em áudio e vídeo.

XIX. Concluída a fase de manifestação pública, o presidente da mesa dará por encerrada a Audiência Pública.

XX. Esta audiência foi precedida de uma Consulta Pública *online*, de 16 de maio a 25 de junho de 2018. As sugestões ou críticas colhidas por esse meio constarão na ata desta Audiência Pública.

XXI. Mais sugestões, dúvidas e comentários sobre o tema poderão ser entregues por escrito na Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, à Rua Max Colin, 550, Bairro América, ou através do *e-mail* Sepud@joinville.sc.gov.br, até o dia 29/06/2018 às 10 horas, e serão anexados à ata desta Audiência.

Danilo Pedro Conti
Secretário de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável

Rafael Bendo Paulino
Diretor Executivo
Moderador

ANEXO III

APRESENTAÇÃO

INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

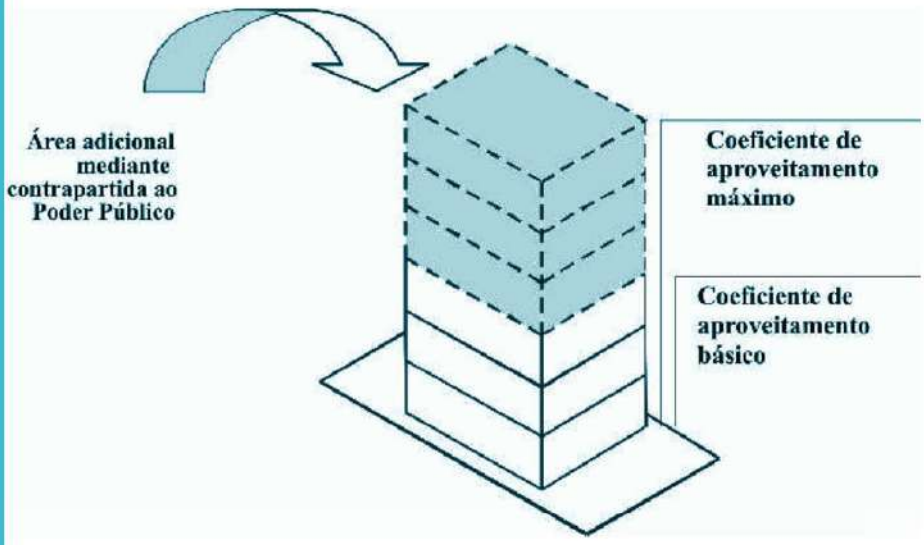
São Instrumentos de Promoção ao Desenvolvimento Sustentável

I - Consórcio Imobiliário;
II - Direito de Superfície;
III - **Transferência do Direito de Construir**;
IV - **Outorga Onerosa do Direito de Construir**;
V - Operações Urbanas Consorciadas;
VI - Direito de Preempção;
VII - **Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

A **Outorga Onerosa do Direito de Construir** - OODC, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Como se aplica?



Como funciona?

- O empreendedor compra **quando** e **quanto** quiser.
- A PMJ oferta a Outorga com base em preço determinado pela Fórmula

$$CF = (CUB \times ACA \times FP) \times FSI$$

Onde:

- CF - Contrapartida Financeira por m² de potencial adicional.
- CUB Custo Unitário Básico da Construção Civil (residencial médio)
- ACA - Área Construída Adicional Solicitada em m².
- FSI - Fator de Sustentabilidade e Inovação.
- FP - Fator de Planejamento, corresponde ao setor ou faixa onde está localizado o imóvel receptor.

Para que serve?

Estatuto das Cidades (art. 31 fazendo menção aos incisos I a IX do art. 26)

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

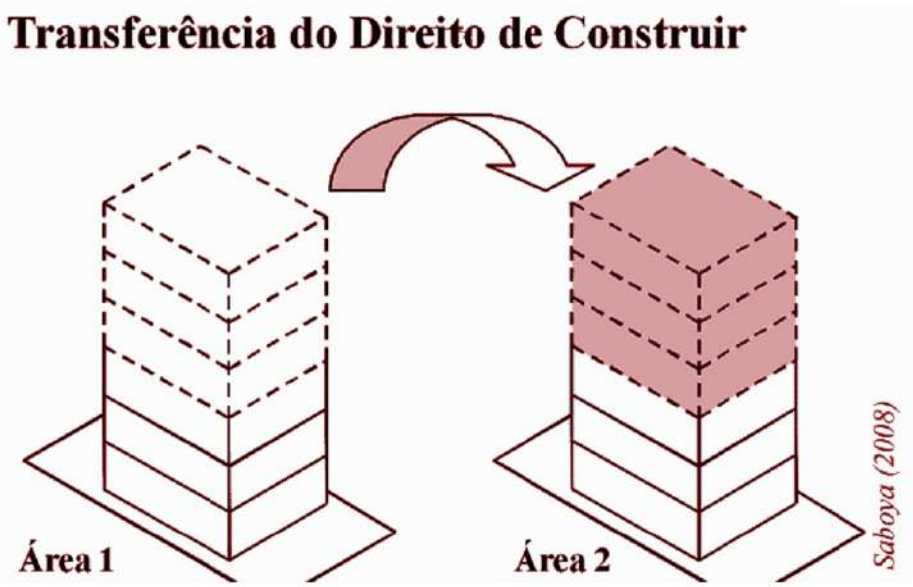
VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Transferência do Direito de Construir - TDC

A Transferência do Direito de Construir - TDC, confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro lote, ou de vendê-lo a outro proprietário. Deve ser utilizada, portanto, em áreas que o Poder Público tenha, por qualquer motivo, interesse em manter com baixa densidade. Obviamente, as áreas que podem receber o potencial construtivo devem ser aquelas em que a densificação seja desejável ou, ao menos, tolerável.

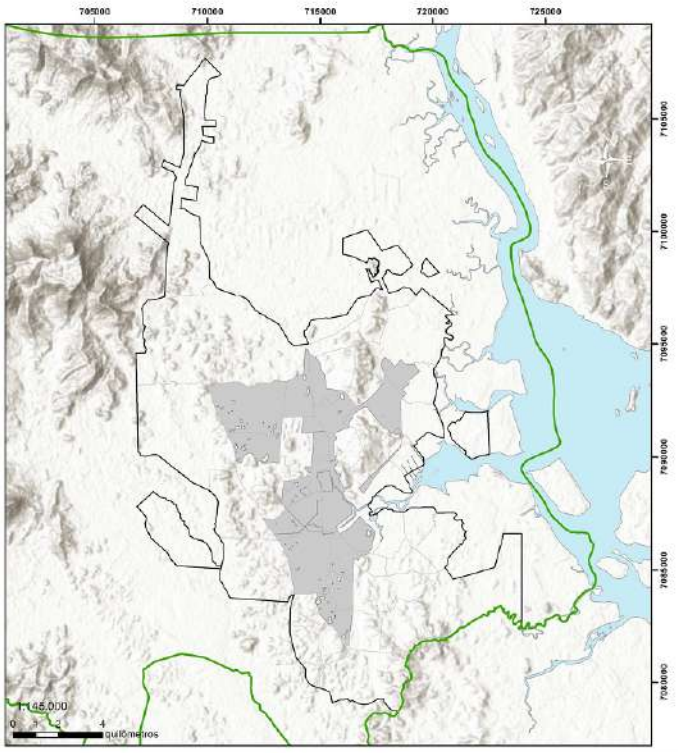
Como se aplica?



Como funciona?

- A possibilidade de TDC deriva de restrições ou impedimentos originados por imposição individualizada ao imóvel, de limitações à plena ocupação do mesmo, definidas oficialmente por interesse do Poder Público Municipal.
- É uma negociação entre as partes.
- O Valor de referência será o cobrado pela OODC no setor do imóvel que receberá o TDC.

Onde se aplica?



OUTROS INSTRUMENTOS

- DIREITO DE PREEMPÇÃO
- FUNDO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
- DIREITO DE SUPERFÍCIE
- OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
- CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

DIREITO DE PREEMPÇÃO

O Direito de Preempção é um instrumento que confere em determinadas situações o direito de preferência para adquirir, mediante compra, um imóvel que esteja sendo vendido pelo proprietário a outra pessoa. O direito visa conferir ao poder público, a preferência para adquirir imóvel urbano em razão das diretrizes da política urbana.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

O Município poderá conceder a terceiro, mediante autorização legislativa específica e prévio processo licitatório, o direito de construir ou de plantar em seu terreno, no espaço aéreo ou subterrâneo aos logradouros públicos, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

FUNDO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DO **DESENVOLVIMENTO** SUSTENTÁVEL

Fica instituído o Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Joinville, conforme determina o artigo 102, VII, da Lei Complementar nº 261/08 (Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville), que objetiva a promoção do desenvolvimento urbano e rural, cujos recursos serão destinados à implementação de:

ONDE SERÁ APLICAÇÃO ?

- **I** - Programas de Revitalização dos Espaços Urbanos:
- **II** - Programas de Constituição de Espaços de Lazer:
- **III** - Programas de Preservação do Patrimônio Cultural:
- **IV** - Programas de Promoção Econômica:

DE ONDE VIRÁ OS RECURSOS ?

- **I -** a receita advinda do pagamento de taxa para análise de estudos prévios de impacto de vizinhança;
- **II** - as receitas advindas dos instrumentos de indução e promoção do desenvolvimento e de eventuais multas aplicadas decorrentes de descumprimento de obrigações;
- **III** - a receita advinda de termos de ajustamento de conduta firmados para o cumprimento da função social da propriedade, por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos de indução e de promoção do desenvolvimento sustentável;

DE ONDE VIRÁ OS RECURSOS ?

- **IV** - os auxílios, doações, contribuições, subvenções, transferências e legados, feitas diretamente ao Fundo;
- **V** - os recursos oriundos de acordos, convênios, contratos de entidades nacionais, internacionais, governamentais e não-governamentais, recebidos especificamente para os programas relacionados ao Fundo;
- **VI** - da receita da contribuição de melhoria que porventura incidirem nas obras de revitalização executadas nos programas do Fundo;
- **VII** - receitas oriundas de aplicações financeiras em bancos oficiais.

OUTRAS RECEITAS

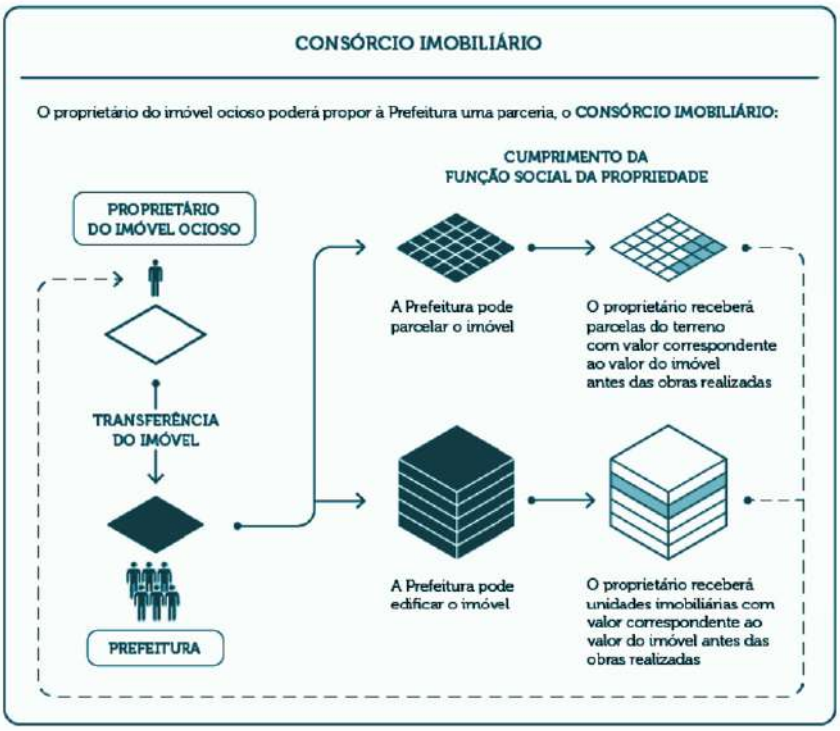
Podem constituir receitas do Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Joinville:

I - a dotação do Orçamento Geral do Município;

II - os recursos financeiros oriundos dos Governos Federal e Estadual e de outros órgãos públicos ou de instituições privadas, recebidos diretamente ou por meio de convênios;

III - outras que vierem a ser necessárias.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

É um instrumento de planejamento urbano que tem por finalidade promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Para serem implementadas, as Operações Urbanas devem ser aprovadas por uma lei municipal específica que, além do Plano Urbanístico da Operação Urbana, deve conter:

- programa básico de ocupação da área,
- definição da área a ser atingida,
- programa de atendimento econômico e social para a população,
- finalidades da operação,
- estudo prévio de impacto de vizinhança,
- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, e
- forma de controle da operação obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

OBRIGADO

ANEXO IV

TRANSCRIÇÃO DOS FORMULÁRIOS DE SUGESTÕES E CRÍTICAS RECEBIDOS DURANTE A AUDIÊNCIA PÚBLICA

Protocolo nº 1

Nome: Jean Pierre Lombard

Comentários:

Art. 8º Parágrafo 3º – O FP (fator de planejamento) deverá ser definido. Entretanto, e entre tantas reuniões do Conselho e das Câmaras, o "Intervalo" de discussão se pautou de 0,10 a 0,30.
A minuta apresentada e que está sendo discutida alterou de forma significativa entre 0,05 a 1,50. Como o fator será definido por decreto, deve haver uma razoabilidade respaldada nos valores amplamente discutidos no conselho.
Acredito que tenha havido equívoco por parte da Sepud.

Protocolo nº 2

Nome: Raul Walter da Luz

Comentários:

1. COMPHAAN, CMPC/SECULT foram ouvidas?

2. Fundo – IPCJ – Fundo

3. Interesse

Protocolo nº 3

Nome: Álvaro Cauduro

Comentários:

1. São muito necessários os instrumentos promoção

2. Os valores de OODC não podem ser muito elevados

3. A oferta de OODC deve ser regulada constantemente

4. Temos técnicos capacitados suficientes na cidade para a elaboração e implementação dos instrumentos.

Protocolo nº 4

Nome: Francisco Maurício Jauregui

Comentários:

1. Definir um cronograma aceitável para definição do Inventário do Patrimônio Histórico;

2. Criar rotina de aprovação da documentação para uso da TDC de forma simples e rápida que promova efetivamente o desenvolvimento.

Protocolo nº 5

Nome: Jean Pierre Lompard

Sugestão:

No Art 8º Parágrafo 3º, que o texto seja simplificado: “O fator de planejamento – FD…, que será definido por regulamentação específica”.

Pergunta:

2. Geral qual é o prazo para protocolar o projeto na Câmara de Vereadores?

Resposta: Até a próxima semana...

ANEXO V

PROJETO DE LEI DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

CONSULTA PÚBLICA ONLINE

16/05 A 25/06/2018

SUGESTÕES E CRÍTICAS

FORMULÁRIO ONLINE 1
Sugiro que o instrumento de Transferência do Direito de Construir seja implementado antes da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e que entre eles haja um bom espaço de tempo, para que sejam beneficiados os proprietários de prédios históricos. Assim, há mais probabilidade de que sejam restaurados os bens de valor histórico para a nossa sociedade. Creio que de dois a três anos, pelo menos, antes de permitir que se compre a outorga do direito de construir direto da Prefeitura.

FORMULÁRIO ONLINE 2
Para que os instrumentos urbanísticos se tornem viável, o coeficiente de aproveitamento do lote, pela LOT, não deveria ser maior que 1.

FORMULÁRIO ONLINE 3
A PMJ poderia elaborar um selo próprio, que leve em consideração as características locais, para que uma edificação seja considerada sustentável. Outros municípios já vem adotando esta ideia. Outro incentivo que poderia ser conciliado/integrado seria o IPTU verde

FORMULÁRIO ONLINE 4
A regulamentação do Fator de Sustentabilidade não irá atrasar mais ainda a regulamentação da Outorga Onerosa? Joinville vem sendo prejudicada e tem perdido muito com o atraso da regulamentação destes instrumentos.

FORMULÁRIO ONLINE 5
A PMJ poderia consulta o arq Eduardo Reese, especialista em operações urbanas, para potencializar este instrumento, que pode contribuir muito para o desenvolvimento sustentável de Joinville.

FORMULÁRIO ONLINE 6
Para que a TDC seja realmente atrativa para conservação de patrimônio, se faz urgente uma revisão e flexibilização das regras de reforma e restauro de bens tombados. Tantas cidades tem flexibilizado, conciliando seus bens e dando melhor uso ao patrimônio, mas em Joinville, as regras são rígidas demais, favorecendo que bens sejam depreciados.

Observação: Todos essas manifestações são anônimas