

**ATA DA 17ª REUNIÃO DO  
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL  
“CONSELHO DA CIDADE”  
MANDATO 2022-2025  
EXTRAORDINÁRIA**

**Joinville, 18 de outubro de 2023**

1 No décimo oitavo dia do mês de outubro de dois mil e vinte e três, no auditório da Ordem dos  
2 Advogados do Brasil, Subseção Joinville, à Rua Amazonas, no 46, Bairro Saguazu, em Joinville,  
3 Santa Catarina, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, “Conselho da Cidade”,  
4 Mandato 2022-2025, reuniu-se pela décima sétima vez, em caráter extraordinário, em  
5 atendimento à convocação do Presidente do Conselho da Cidade, no uso de suas atribuições  
6 legais, para tratar da seguinte Ordem do Dia: **1)** Leitura do Edital de Convocação; **2)** Deliberação  
7 sobre a ata da reunião anterior, nº 16, realizada em 04/10/2023; **3)** Anteprojeto de Lei  
8 Complementar que regulamenta a Área de Expansão Urbana de Proteção da Paisagem  
9 Campestre; **4)** Projeto de Lei Complementar nº 15/2023, que redefine e institui o Plano Viário do  
10 Município de Joinville. A reunião teve início às dezenove horas. O quorum foi monitorado durante  
11 todo o período da reunião, e o registro de presenças, justificativas de ausência e cartões de  
12 votação estão no Anexo II desta ata. **1)** Ao dar início à reunião, o Conselheiro Francisco Maurício  
13 Jauregui Paz, deu as boas vindas aos demais conselheiros e convidou, para compor a mesa, os  
14 Coordenadores das Câmaras Setoriais e os Secretários do Poder Executivo presentes. Jauregui  
15 esclareceu a todos que o Presidente do Conselho da Cidade, Guilherme Freitas Cauduro de  
16 Oliveira, não poderia estar presente no início da plenária extraordinária por motivos profissionais.  
17 Portanto, o Comitê Executivo o designou como presidente interino da reunião até a chegada do  
18 Presidente Guilherme. Posteriormente, Jauregui solicitou a leitura do Edital de Convocação, o que  
19 foi feito pela Assessora Técnica, Juliete dos Santos. **2)** Ato contínuo, o Presidente Interino passou  
20 à aprovação da ata da reunião anterior. Foram apresentadas duas sugestões, sendo a primeira do  
21 Conselheiro Dirk Henning, que solicitou a inclusão do link de acesso à gravação das reuniões  
22 citadas na ata, para que todos os munícipes possam atestar sua fidedignidade. Jauregui explicou  
23 que não poderia colocar em votação essa sugestão, pois, conforme pactuado por este Conselho  
24 na elaboração do Regimento Interno, a ata, submetida e aprovada pelos conselheiros presentes  
25 nas reuniões, é o registro que atesta os fatos ocorridos. Ele esclareceu que o Conselho não  
26 dispõe de equipamentos para gravação das reuniões. Sendo assim, não há link a ser incluído na  
27 ata e a sugestão torna-se inválida. A segunda sugestão de alteração foi recebida do Conselheiro  
28 Jordi Castan Bañeras, que declarou haver uma inconsistência na ata, nas linhas 110 a 113, onde  
29 o Presidente Guilherme diz que *“a partir do segundo mandato do Conselho da Cidade não há*

30 *mais "eleição" de conselheiro para cada câmara, e a distribuição dos integrantes do Conselho nas*  
31 *quatro câmaras ocorre internamente, por decisão do próprio Conselho". De acordo com Jordi,*  
32 *houve eleição sim entre os conselheiros de cada segmento para compor as câmaras, seja por*  
33 *votação ou consenso. Jordi esclareceu que não estava questionando a fala do Presidente e que*  
34 *não seria necessário alterar a redação da ata, mas gostaria de registrar sua observação pois*  
35 *considera a informação incorreta. Visto que as duas sugestões não implicavam em alteração do*  
36 *texto, a minuta original da ata foi submetida ao Plenário. Nessa primeira votação, a ata foi*  
37 *aprovada por unanimidade, com quarenta conselheiros presentes, sem votos contrários, nem*  
38 *abstenções. Registramos que o Conselheiro Jauregui não se manifestou nesta votação e nas*  
39 *próximas, visto que estava empossado como presidente interino. 3) Ao passar para a discussão*  
40 *do Anteprojeto de Lei Complementar que regulamenta a Área de Expansão Urbana de Proteção*  
41 *da Paisagem Campestre, Jauregui informou aos demais conselheiros que o Conselho da Cidade*  
42 *recebeu um ofício da Associação de Moradores da Estrada da Ilha - AMEI, constante no Anexo III*  
43 *desta ata, o qual foi lido pela Assessora Técnica, Juliete dos Santos. Em resposta, a arquiteta e*  
44 *urbanista Samara Braun, assessora técnica da Sepur, explicou que o regime de parcelamento,*  
45 *uso e ocupação do solo já está definido na proposta, de acordo com o material enviado para*  
46 *análise dos conselheiros. Na última plenária, foram apresentados os instrumentos urbanísticos*  
47 *relacionados a esse projeto, como por exemplo, a Outorga Onerosa do Direito de Construir -*  
48 *OODC para adensamento e a Operação Urbana Consorciada - OUC. O empreendedor poderá*  
49 *optar por utilizar os índices já estabelecidos na proposta, ou aderir à OODC ou à OUC para*  
50 *ampliá-los. O Presidente Interino sugeriu que a Sepur elaborasse um ofício de resposta às*  
51 *preocupações da Associação. Nessa segunda votação, com quarenta e um conselheiros*  
52 *presentes, a sugestão foi aprovada por unanimidade, sem votos contrários, nem abstenções.*  
53 *Dando continuidade aos trabalhos, Jauregui informou que alguns convidados haviam pedido a*  
54 *palavra previamente. Nos termos do Regimento Interno, o Presidente Interino submeteu as*  
55 *solicitações ao Plenário e, nessa terceira votação, por unanimidade, os conselheiros presentes*  
56 *aprovaram a concessão da palavra. Assim sendo, Tarso Luiz Swarowski, representante da*  
57 *Associação das Marinas do Rio Cubatão, disse que, atualmente, existem mais de oito marinas e*  
58 *setecentas embarcações na Região do Rio Cubatão, algumas estão instaladas há mais de trinta*  
59 *anos. Ele falou que a região foi esquecida por muitos anos, sem possibilidade de licenciamento e*  
60 *regularização das marinas pela questão do zoneamento, e, por último, solicitou apoio a todos os*  
61 *conselheiros na aprovação da AEU PPC. Seguidamente, Leonir Hugo Gabel, representante da*  
62 *Associação de Moradores da Estrada Timbé, falou que, nos últimos anos, as ocupações*  
63 *irregulares vêm se intensificando na região. Ele destacou a importância de definir os parâmetros*  
64 *de usos e índices urbanos e garantir a infraestrutura básica. Por último, Edemir Schulz,*  
65 *representante da Associação de Moradores da Estrada da Ilha, pediu apoio na aprovação da AEU*  
66 *PPC, afirmando que é necessário transformar a região rural em urbana, pois a produção agrícola*  
67 *da área já não é tão significativa e houve uma intensa ocupação irregular. Ele reforçou a*  
68 *importância de estabelecer um regime urbano condizente com a preservação da paisagem*  
69 *campestre. Porém, elencou três pontos de preocupação em relação ao projeto apresentado: 1)*  
70 *Valor da outorga onerosa; 2) Previsão de alargamento da Estrada da Ilha na revisão do Plano*  
71 *Viário. Ele acredita que atingiria muitas construções, considerando a abertura de novas vias e a*  
72 *utilização da Rua Mississippi como alternativas melhores; 3) Cobrança de IPTU a partir da*  
73 *transformação da área rural para urbana. Fernando Bade, conselheiro e Secretário da Fazenda,*

74 esclareceu que, de acordo com a legislação atual, quando uma região é regulamentada para usos  
75 urbanos, a cobrança do IPTU incide automaticamente. Porém, se o morador permanecer com uso  
76 rural e se enquadrar nos parâmetros estabelecidos em lei recentemente simplificada, deve  
77 solicitar a isenção. Ele explicou que o tema é atual e inovador, e disse que a Prefeitura de Joinville  
78 formou um grupo de trabalho, com a Sefaz, Sepur e Sde, que vem estudando como adaptar a  
79 legislação tributária para essas inovações urbanísticas. Em seguida, Jauregui abriu a palavra para  
80 os conselheiros que haviam se inscrito na última plenária e que não puderam se manifestar devido  
81 ao fim do tempo regulamentar. O Conselheiro Laércio Batista não estava presente. O Conselheiro  
82 Alodir Alves Cristo informou que a área de expansão urbana foi instituída no Plano Diretor de  
83 2022, mas vem sendo discutida há doze anos. Ele disse que o projeto inicial foi construído por  
84 técnicos, junto às associações de moradores, considerando os aspectos hidrológicos,  
85 econômicos, a infraestrutura urbana e as vocações da região e, por fim, apoiou a aprovação da  
86 AEU PPC. O Conselheiro Antonio Maurino Fagundes reforçou a necessidade de garantir áreas  
87 para prática de esportes nesta região. O Conselheiro Jonas Tilp declarou que, se não forem  
88 estabelecidos parâmetros urbanos, a região continuará a se autorregulamentar de qualquer forma.  
89 No entanto, preocupou-se com a questão do IPTU levantada anteriormente. Ao fim das  
90 considerações pendentes, o Presidente Interino abriu a palavra para novas inscrições e, dos  
91 apontamentos apresentados, registramos: **a)** É importante regulamentar a área de expansão  
92 urbana para que se tenha infraestrutura básica, mas é preciso prever quanto essa  
93 regulamentação custará aos cofres públicos; **b)** Obviamente, o município terá custos com a  
94 implantação da AEU PPC. Porém, também terá ganhos que não conseguimos mensurar; **c)** A  
95 reavaliação sobre a cobrança de IPTU nesta área, ao passo que se torna urbana, deve se  
96 estender sobre todas as demais expansões urbanas anteriormente aprovadas neste Conselho. O  
97 Secretário Bade, da Sefaz, explicou que, em anos anteriores, a antiga Fundação 25 de Julho  
98 analisava as cobranças de IPTU sobre essas áreas e atestava o uso rural. Porém, a análise era  
99 subjetiva. Recentemente, a Câmara de Vereadores aprovou uma lei que tornou mais claros os  
100 parâmetros de isenção do IPTU, podendo ser solicitada a cada três anos. Às vinte horas e sete  
101 minutos, o Presidente Interino, Maurício Jauregui, informou que o Presidente Guilherme Cauduro  
102 chegou à reunião e o convidou para finalizar a condução da Plenária. A partir desse momento, o  
103 Conselheiro Jauregui retomou seu direito de voto e o Presidente Guilherme não se manifestou nas  
104 votações seguintes, visto que ao presidente cabe o voto de qualidade em caso de empate. O  
105 Presidente Guilherme concedeu a palavra aos demais conselheiros, que manifestaram o seguinte:  
106 **a)** O desenvolvimento desta área acontecerá de qualquer maneira e postergar a aprovação do  
107 projeto é um desserviço para a comunidade; **b)** A proposta da AEU PPC é inovadora, pois não há  
108 em Joinville, área predominantemente residencial com baixo adensamento; **c)** É preciso entender  
109 como ocorrerão os acessos ao parque linear; **d)** Haverá a destinação de equipamentos públicos,  
110 como áreas de lazer para a comunidade, por meio da doação de área exigida nos parcelamentos  
111 de solo e condomínios horizontais. O uso dessas áreas será definido conforme a necessidade  
112 local; **d)** Sugeriu-se aprovar a área de expansão urbana por partes, visto que representa um  
113 aumento de 20% da área urbana do município. O Presidente Guilherme aproveitou o intervalo  
114 entre as falas para submeter ao plenário a prorrogação da reunião por mais trinta minutos, a qual  
115 foi aprovada por maioria dos conselheiros, nessa **quarta votação**, com um voto contrário (Dirk  
116 Henning) e nenhuma abstenção. A seguir, a arquiteta Samara sanou algumas dúvidas levantadas,  
117 como a variação de largura no alargamento da Estrada da Ilha, que foi proposital para evitar ao

118 máximo a necessidade de desapropriações que impliquem em demolições. Ela salientou que o  
119 projeto da AEU PPC foi compatibilizado com o projeto de revisão do Plano Viário e que as demais  
120 diretrizes viárias da área serão definidas mediante parecer do órgão de planejamento urbano. Nos  
121 acessos aos parques lineares, pretende-se aproveitar os caminhos e servidões existentes, mas  
122 em cada empreendimento submetido à aprovação da Prefeitura haverá uma análise específica. A  
123 projeção de população para a AEU PPC é de cerca de doze mil habitantes, podendo chegar a  
124 trinta mil se for completamente ocupada com a aplicação de OODC e OUC. Ela salientou que a  
125 taxa da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU era de 30% e já foi reduzida para 3%  
126 nessa gestão, podendo ser aplicada sobre a área útil do imóvel. Além disso, o Fator de  
127 Sustentabilidade e Inovação - FSI pode conceder descontos. O Conselheiro e Diretor da Sepur,  
128 Paulo Henrique Klein, parabenizou a equipe pelo excelente trabalho e reiterou que a demanda  
129 para regulamentação da área é proveniente do Plano Diretor aprovado em 2022, que instituiu  
130 essa expansão. Ele disse que a proposta foi construída em conjunto com a comunidade que  
131 reivindica essa transformação há mais tempo. Sobre a incidência do IPTU, é uma pauta que já  
132 está em discussão na Prefeitura para que seja resolvida da melhor forma possível. Samara  
133 complementou dizendo que, mesmo sem pagar IPTU atualmente, a região já onera o serviço  
134 público com patrolamento, pavimentação, drenagem e transporte. Portanto, a regulamentação e a  
135 arrecadação de IPTU poderá amparar esses custos e as demandas futuras. O Presidente  
136 Guilherme abriu novamente a palavra aos conselheiros, que fizeram as seguintes observações: **a)**  
137 A cada censo demográfico é constatado que a cidade de Joinville recebe mais cem mil moradores  
138 e a ocupação desta área vai acontecer querendo ou não. Não conseguiremos responder todas as  
139 questões pertinentes à AEU PPC agora, porém, é importante regulamentar para a cidade  
140 continuar crescendo de forma sustentável; **b)** É preocupante a dívida que um morador poderá  
141 assumir no momento da regulamentação se for considerada a incidência do IPTU e o pagamento  
142 de OOAU. Samara lembrou que o IPTU é legislação tributária e a OOAU é um instrumento  
143 urbanístico, o qual só será cobrado, sobre a área útil, no momento em que houver um  
144 parcelamento de solo, uso ou ocupação que ultrapasse o regime de Área Rural de Utilização  
145 Controlada - ARUC. **c)** O conselheiro Jordi pediu esclarecimentos técnicos e embasados sobre a  
146 informação contida na apresentação de que uma população formada por cerca de 10 a 12 mil  
147 habitantes seja capaz de gerar um acréscimo no PIB de 48,5%. Fora os 14 mil empregos diretos.  
148 Finalizadas as manifestações e dirimidas as dúvidas, o Presidente Guilherme colocou em votação  
149 o tema em três blocos: 1) A regulamentação da Área de Expansão Urbana de Proteção da  
150 Paisagem Campestre, da forma como foi apresentada pela Sepur, foi aprovada por maioria, na  
151 **quinta** votação, com cinco votos contrários (Jean Sergio Vieira, Eliane Trentini, Dirk Henning,  
152 Jordi Castan Bañeras e Antonio Maurino Fagundes) e sem abstenções; 2) A recomendação para  
153 continuidade dos estudos sobre a cobrança de IPTU em todas as áreas de expansão urbana do  
154 município foi aprovada, por unanimidade, na **sexta** votação, sem votos contrários, nem  
155 abstenções; 3) A sugestão de inclusão de um campo de futebol público de dez mil metros  
156 quadrados na proposta foi rejeitada, por maioria, na **sétima** votação, com seis votos favoráveis  
157 (dos quais registramos Dirk Henning, Jordi Castan Bañeras, Antonio Maurino Fagundes e Alodir  
158 Alves Cristo) e sem abstenções. **4)** Ao passar para o último item da ordem do dia, o Presidente  
159 Guilherme informou que não haveria tempo para retomar a discussão do Plano Viário nessa  
160 reunião, mas solicitou que a assessora técnica do Conselho, Juliete, demonstrasse como acessar  
161 o material compartilhado com os conselheiros e como visualizar os mapas em alta resolução.



162 Assim foi feito. Então, o Presidente orientou os conselheiros presentes a enviarem suas dúvidas  
163 ao e-mail [conselhodacidade@joinville.sc.gov.br](mailto:conselhodacidade@joinville.sc.gov.br) com antecedência, para que, na próxima plenária  
164 extraordinária, agendada para vinte e cinco de outubro, a equipe técnica traga os esclarecimentos  
165 necessários. Nada mais a tratar, às vinte e uma horas e vinte e nove minutos, o Presidente deu  
166 por encerrados os trabalhos. Registramos que esta reunião contou com o apoio dos servidores da  
167 Sepur, Samara Braun, José Emídio de Barros Filho, Luis Rogério Pupo Gonçalves e Marilene  
168 Bulla, bem como das servidoras e assessoras técnicas do Conselho da Cidade, Juliete dos Santos  
169 e Sabrina Aparecida Lopes Roman. Eu, Sabrina Aparecida Lopes Roman, lavrei a presente ata  
170 que, após aprovada em plenária, será publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município de  
171 Joinville, DOEM e disponibilizada no site da Prefeitura. Joinville, dezoito de outubro de dois mil e  
172 vinte e três.

**Guilherme Freitas Cauduro de Oliveira**  
Presidente do Conselho da Cidade

**Sabrina Aparecida Lopes Roman**  
Assessora técnica

**ANEXO I  
EDITAL DE CONVOCAÇÃO**



**EDITAL SEI Nº 0018651698/2023 - SEPUR.UAC**

Joinville, 06 de outubro de 2023.

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA REUNIÃO Nº 17**

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL  
"CONSELHO DA CIDADE"  
MANDATO 2022-2025**

**- EXTRAORDINÁRIA -**

O Presidente do Conselho da Cidade, no uso de suas atribuições legais, convoca os integrantes do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, "Conselho da Cidade", Mandato 2022-2025, para a reunião extraordinária no dia 18 de outubro de 2023, às 19h, no Auditório da Ordem dos Advogados do Brasil, OAB Subseção Joinville, à Rua Amazonas, nº 46, Bairro Saguacu, em Joinville, Santa Catarina, para tratar da seguinte

**ORDEM DO DIA**

1. Leitura do edital de convocação;
2. Aprovação da ata da reunião anterior, nº 16, realizada em 04/10/2023;
3. Anteprojeto de Lei Complementar que regulamenta a Área de Expansão Urbana de Proteção da Paisagem Campestre;
4. Projeto de Lei Complementar nº 15/2023, que redefine e institui o Plano Viário do Município de Joinville.

**Guilherme Freitas Cauduro de Oliveira**  
Presidente do Conselho da Cidade

**Juliete dos Santos**

Assessora Técnica



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Freitas Cauduro de Oliveira**, **Usuário Externo**, em 09/10/2023, às 16:01, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Juliete dos Santos**, **Gerente**, em 09/10/2023, às 16:07, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0018651698** e o código CRC **7DCA10A3**.

Rua Quinze de Novembro, 485 - Bairro Centro - CEP 89201-601 - Joinville - SC - [www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

23.0.244588-5

0018651698v5

## ANEXO II REGISTRO DE PRESENÇA

Joinville, 18 de outubro de 2023 – 19h – Auditório da Subseção da OAB  
17ª REUNIÃO PLENÁRIA – EXTRAORDINÁRIA

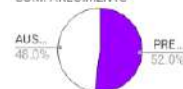
MOVIMENTOS POPULARES				
	CONSELHEIRO	REGISTRO	Nº CARTÃO	ENTIDADE
TITULARES	Ademir Martins	Presente	5	APP/AAPI Associação dos Proprietários e Possuidores de Imóveis Pretendidos pela ARIE do Associação Encanto da Ilha
	Alodir Alves de Cristo	Presente	3	Associação Rádio Comunitária Bom Retiro
	Antonio Maurino Fagundes	Presente	11	Associação Movimento Pedala Joinville
	Barb Edson Fossile	Presente	8	AACOVERATI Associação dos Amigos e Moradores de Condomínios Verticais do Atradores
	Carlos Antonio Grendene	Presente	13	ATERJ Associação do Turismo Ecorural de Joinville
	Dario Bergemann	Presente	6	Associação Joinviense de Aquicultores
	Eliane Trentini	Presente	12	AMOSFA Associação de Moradores São Francisco de Assis do Floresta
	Eraldo José Hostin Júnior	Ausência justificada		Movimento Brasil Livre Joinville
	Jean Sergio Vieira	Presente	1	AMEM Associação de Moradores Estrada dos Morros
	Jéffrei Diego Jahn	Ausência justificada		Joinville Melhor
	Jordi Castan Bañeras	Presente	4	AMOTTO Associação dos Moradores da Rua Otto Boehm
	Laércio Batista Júnior	Ausência justificada		Movimento Popular e Social Joinville Cidadã
	Marcos Fortes S. de Bustamante	Ausência justificada		Associação de Moradores do Bairro Atradores
	Natháfrny Suzena da Silva	Presente	2	UEJ União dos Estudantes de Joinville
Nicolas Jagas Mello	Presente	7	APP Escola Municipal Paul Harris	
Tonio Tromm				

	CONSELHEIRO	REGISTRO	CHEGADA	CARTÃO	ENTIDADE
SUPLENTE	Cléia Aparecida Clemente Giosole	Ausência justificada			Associação de Moradores do Conjunto Habitacional JK11
	Dirk Henning	Presente	1	9	Associação dos Moradores do Morro do Amarel União Para Todos
	Edson Luis Cardoso	Ausência justificada			AMESP Associação de Moradores da Entrada dos Espinheiros
	Edson Nascimento Borges	Presente	2	10	AASP Associação Amigos da Segurança Pública de Joinville
	Laura Maria da Costa Neves				Associação de Moradores do Cubatão
	Nelson Henrique Coelho				AMAG Associação de Moradores e Amigos do Glória
	Paulo Manoel de Souza				AMIGA Associação de Moradores do Anita Garibaldi
	Rafael Bennack	Ausência justificada			AMEI Associação de Moradores da Estrada da Ilha
	Raul Bergson de Oliveira	Ausência justificada			MOV47 Movimento 47

(7 vacâncias)

Total de presentes deste segmento: 13

COMPARECIMENTO



ENTIDADES EMPRESARIAIS					
	CONSELHEIRO	REGISTRO	Nº CARTÃO	ENTIDADE	
TITULARES	Francisco Mauricio Jauregui Paz	Presente	1	ACIJ Associação Empresarial de Joinville	
	Guilherme F. Cauduro de Oliveira	Presente		CDL Câmara de Dirigentes Lojistas de Joinville	
	Jonas Tilp	Presente	3	AJORPEME Associação de Joinville e Região da Pequena, Micro e Média Empresa	
	Mirna Rúbia da Silva Commandulí	Presente	4	ACCA Associação Catarinense de Construtores e Afins	
SUPLENTE	Alexandre Brandão Nascimento	Presente	1	2	SINDILOJAS Sindicato do Comércio Varejista de Joinville e Região
	Dieter Neermann				SINDUSCON Joinville
	Jacomo Isotton Neto				SETRACAJO Sindicato das Empresas de Transporte de Cargas e de Operações Logísticas de Joinville
	José Haveroth				ACOMAC Associação dos Comerciantes de Material de Construção

Total de presentes deste segmento: 5

COMPARECIMENTO





ENTIDADES SINDICAIS DE TRABALHADORES					
	CONSELHEIRO	REGISTRO	Nº CARTÃO		ENTIDADE
TITULARES	Alencar Guilherme Lehmkuhl	Presente	2		SITICOM Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Joinville
	Ariel Arno Pizzolatti	Presente	1		SINDICON Sindicato dos Empregados em Imobiliárias, Condomínios de Joinville e Região Norte de SC
SUPLENTE	CONSELHEIRO	REGISTRO	CHEGADA	CARTÃO	ENTIDADE
	Adriano Braatz				Sindicato dos Mecânicos Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias e Oficinas Mecânicas de Joinville e Região

(1 vacância)

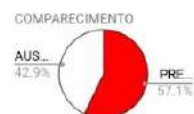
Total de presentes deste segmento: 2



ENTIDADES PROFISSIONAIS					
	CONSELHEIRO	REGISTRO	Nº CARTÃO		ENTIDADE
TITULARES	Álvaro Cauduro de Oliveira	Ausência justificada			OAB Ordem dos Advogados do Brasil Subseção de Joinville
	Eder Corbari	Presente	2		CREA SC Conselho Regional de Engenharia de SC
	Marcelo Ferrari				ACIN SC Associação dos Corretores de Imóveis
	Miguel João Moreira	Presente	1		AJECI Associação Joinvilense de Engenheiros Civis
SUPLENTE	CONSELHEIRO	REGISTRO	CHEGADA	CARTÃO	ENTIDADE
	Fernando Belinzoni de Carvalho	Presente	1	3	AEABabitonga
	Frederico Joesting Schlieper	Ausência justificada			IAB SC Instituto de Arquitetos do Brasil
	José Roberto de J. Gayoso Neves	Presente			CEAJ Centro de Engenheiros e Arquitetos de Joinville

(1 vacância)

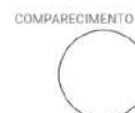
Total de presentes deste segmento: 4



ENTIDADES ACADÊMICAS E DE PESQUISA					
	CONSELHEIRO	REGISTRO	Nº CARTÃO		ENTIDADE
TITULARES	Alexandre Cidral	Ausência justificada			UNIVILLE Universidade da Região de Joinville
	Emerson Edel	Ausência justificada			Instituto Ágora de Inovação e Empreendedorismo
	Marco Aurelio Prass Goetten	Ausência justificada			SENAI Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
	Patrícia Becker				UDESC CCT
SUPLENTE	CONSELHEIRO	REGISTRO	CHEGADA	CARTÃO	ENTIDADE
	Marcelo Leandro de Borba				Inovaparq Instituto de Pesquisa Científica em Joinville

(3 vacâncias)

Total de presentes deste segmento: 0



ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS					
	CONSELHEIRO	REGISTRO	Nº CARTÃO		ENTIDADE
TITULARES	Alessandra de Andrade Serrazes	Presente	1		Instituto Juntos
	Jacson Kachan Verchai	Ausência justificada			Instituto Ajourpeme Ética e Desenvolvimento Social
SUPLENTE	CONSELHEIRO	REGISTRO	CHEGADA	CARTÃO	ENTIDADE
	Dolores Carolina Tomaselli	Presente	1	2	Associação Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville
	Valdecir Valcanaia				Centro Antialcoólico Santo Onofre

Total de presentes deste segmento: 2



PODER PÚBLICO MUNICIPAL					
TITULARES	CONSELHEIRO	REGISTRO	Nº CARTÃO		ÓRGÃO
	Ademar Stringari Junior	Ausência justificada			SED Secretaria de Educação
	Charlison Ribeiro	Ausência justificada			SEINFRA Secretaria de Infraestrutura Urbana
	Deivid Rodrigo Corrêa				SAMA Secretaria de Meio Ambiente
	Dixon Torres	<b>Presente</b>		<b>3</b>	SEGOV Secretaria de Governo
	Fabiano Lopes de Souza				SEINFRA Secretaria de Infraestrutura Urbana
	Felipe Soares Tibúrcio	Ausência justificada			SEPUR Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano
	Fernando Bade	<b>Presente</b>		<b>14</b>	SEFAZ Secretaria da Fazenda
	Francine Olsen	Ausência justificada			SECULT Secretaria de Cultura e Turismo
	Geraldo R. Hruschka Campestrini				SESPORTE Secretaria de Esportes
	Jennifer Tays de Oliveira Cruz	<b>Presente</b>		<b>7</b>	SAMA Secretaria de Meio Ambiente
	Jessica Tambosi	<b>Presente</b>		<b>6</b>	SAP Secretaria de Administração e Planejamento
	Marcel Virmond Vieira	Ausência justificada		<b>16</b>	SEPUR Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano
	Marco Aurélio Correa	Ausência justificada			IPREVILLE Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Joinville
	Nathalia Isabelle Barbosa da Silva	Ausência justificada			DETRANS Departamento de Trânsito de Joinville
	Patrícia de Castro Pedro	<b>Presente</b>		<b>1</b>	SEFAZ Secretaria da Fazenda
	Pedro Toledo Alacon	<b>Presente</b>		<b>5</b>	CAJ Companhia Águas de Joinville
	Rodolfo Lauro Weinert	Ausência justificada			SEGOV Secretaria de Governo
	Tereza Cristina Silvério Coulo	<b>Presente</b>		<b>4</b>	SEHAB Secretaria de Habitação
	Valquiria Viviani R. Backes Forster	<b>Presente</b>		<b>2</b>	SAS Secretaria de Assistência Social
William Escher				SDE Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação	
SUPLENTE	CONSELHEIRO	REGISTRO	CHEGADA	CARTÃO	ÓRGÃO
	Alessandra Daniela Deud	<b>Presente</b>	3	<b>10</b>	SAMA Secretaria de Meio Ambiente
	André Luis Maciel Pimpão Pimentel	<b>Presente</b>	7	<b>19</b>	SEPUR Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano
	Carina Testoni Greiffo				SEHAB Secretaria de Habitação
	Cleusa Mara Amaral	<b>Presente</b>	5	<b>12</b>	IPREVILLE Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Joinville
	Daniel Henrique Moreira	<b>Presente</b>	6	<b>13</b>	SDE Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação
	Diego Felipe da Costa	<b>Presente</b>	2	<b>9</b>	SEPUR Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano
	Eva de Souza Croll Moy	Ausência justificada			SECOM Secretaria de Comunicação
	Luis Fernando da Rosa	Ausência justificada			SESPORTE Secretaria de Esportes
	Luíz Carlos Moreira da Maia	<b>Presente</b>	4	<b>11</b>	SAMA Secretaria de Meio Ambiente
	Maiko Alexander Bindemann Richter				DETRANS Departamento de Trânsito de Joinville
	Maria Cristina dos Santos				SEFAZ Secretaria da Fazenda
	Mauri Jorge de Freitas Junior	<b>Presente</b>	9	<b>18</b>	SECULT Secretaria de Cultura e Turismo
	Mônica Regina Corrêa	Ausência justificada			SAP Secretaria de Administração e Planejamento
	Nathália de Souza Zattar	Ausência justificada			SES Secretaria da Saúde
	Paulo Henrique Klein	<b>Presente</b>	1	<b>8</b>	SEPUR Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano
	Rafael Feijó Vieira Vecchietti	<b>Presente</b>	8	<b>15</b>	SAS Secretaria de Assistência Social
	Samuel Valdir Ocker	Ausência justificada			CAJ Companhia Águas de Joinville
	Tatiana de Souza Sabatke				SECOM Secretaria de Comunicação
	Thayssa Barbosa da Silva Neves				SED Secretaria de Educação
Thiago Boeing	<b>Presente</b>	10	<b>17</b>	SECOM Secretaria de Comunicação	

Total de presentes deste segmento: **18**



VISITANTES		
NOME	REGISTRO	ENTIDADE
Marcos Timm		Singular
Pamela Brail		Singular
Júlia Avanlini da Silva		Singular
Jizelle Caroline do Nascimento		Comunidade
Ricardo Volpato		OAB
Tarso Luiz Swarowsky		AMARC - Associação de Moradores do Rio Cubatão
Henrique S. Gomes		Comunidade
Alexandre S. Gomes		Comunidade
Leonir Hugo Göbel		Associação Moredores Estrada Timbé
Aline Medeiros		Angelin
Edemir Schulz		Associação de Moradores da Estrada da Ilha e Laterais
Jean C. de O. Tomasi		CVJ - Gabinete Henrique Deckmann
Daniel Estevão Bonifácio		Visitante
Fernanda Luiza Franco		SECULT
Angelin		Angelin Topografia

**ANEXO III**  
**OFÍCIO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA ESTRADA DA ILHA**

AMEI

*Associação de Moradores da Estrada da Ilha – Joinville/SC*

Ofício 06/2023

Ao  
Presidente do Conselho da Cidade de Joinville/SC  
Dr. Guilherme Freitas Cauduro de Oliveira



**Assunto: INDICES URBANISTICOS DA ESTRADA DA ILHA**

Prezado Senhor,

Nós da Associação de Moradores da Estrada da Ilha e laterais, estamos preocupados com a alteração da nossa região de **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE PROTEÇÃO PAISAGEM CAMPESTRE** para **ÁREA URBANA DE PROTEÇÃO DA PAISAGEM CAMPESTRE**, sem a imediata e simultânea aprovação dos Usos de Ocupações desta nova ÁREA URBANA.

Temos essa preocupação devido à incidência do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) sobre os imóveis de nossa região, com a alteração da nossa região de **ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE PROTEÇÃO DA PAISAGEM CAMPESTRE** para **ÁREA URBANA DE PROTEÇÃO DA PAISAGEM CAMPESTRE**.

Pois a alteração da nossa região para **ÁREA URBANA**, sem a imediata e simultânea aprovação dos **USOS E OCUPAÇÕES DO SOLO**, acarretará com que os proprietários dos imóveis de nossa região tenham que pagar o IPTU e não possam usufruir dos benefícios oriundos dos **USOS E OCUPAÇÕES DO SOLO** dessa transformação da região em **ÁREA URBANA**, provocando em muitos casos o êxodo rural e até mesmo o êxodo urbano dos moradores da nossa região que não conseguirem pagar o IPTU.

Desta forma, solicitamos que primeiramente sejam discutidos e aprovados todos os índices urbanísticos para nossa região. E depois disso sim, que o zoneamento da região seja alterado.

Ficamos gratos desde já por acatar a nossa solicitação.

Cordialmente,



Documento assinado digitalmente  
**SERGIO LUIS HOLZ**  
Data: 17/10/2023 20:02:49-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Sergio Holz

Presidente da AMEI

Joinville, 17 de outubro de 2023.

Estrada da Ilha, S/nº – Anexo ao Clube Agrícola Amor a Terra - Pirabeiraba – Joinville/SC  
Tel.: (47) 99181-4045 / e-mail: [estradadailha@hotmail.com](mailto:estradadailha@hotmail.com)  
CNPJ: 09.118.114/0001-05 Facebook: Associação de moradores da Estrada da Ilha

ANEXO IV  
APRESENTAÇÃO DA AEU PPC

# Área de Expansão Urbana de Proteção da Paisagem Campestre

Proposta de Regulamentação



Prefeitura de  
**Joinville**

PESQUISA E  
PLANEJAMENTO  
URBANO

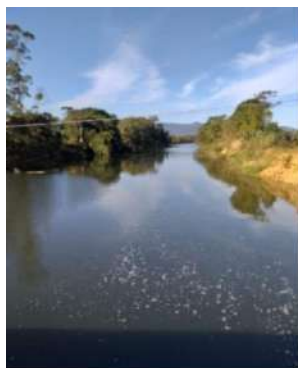
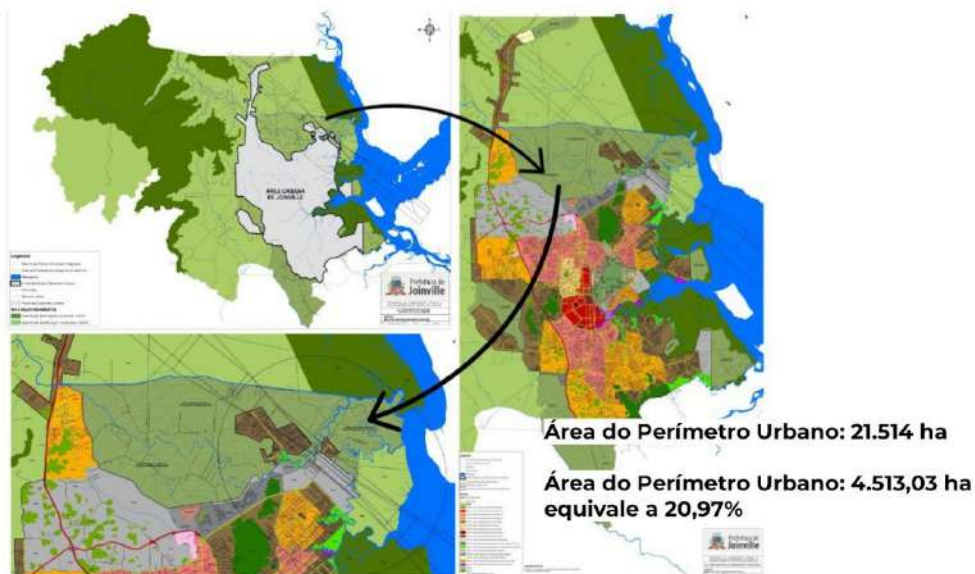
outubro/2023

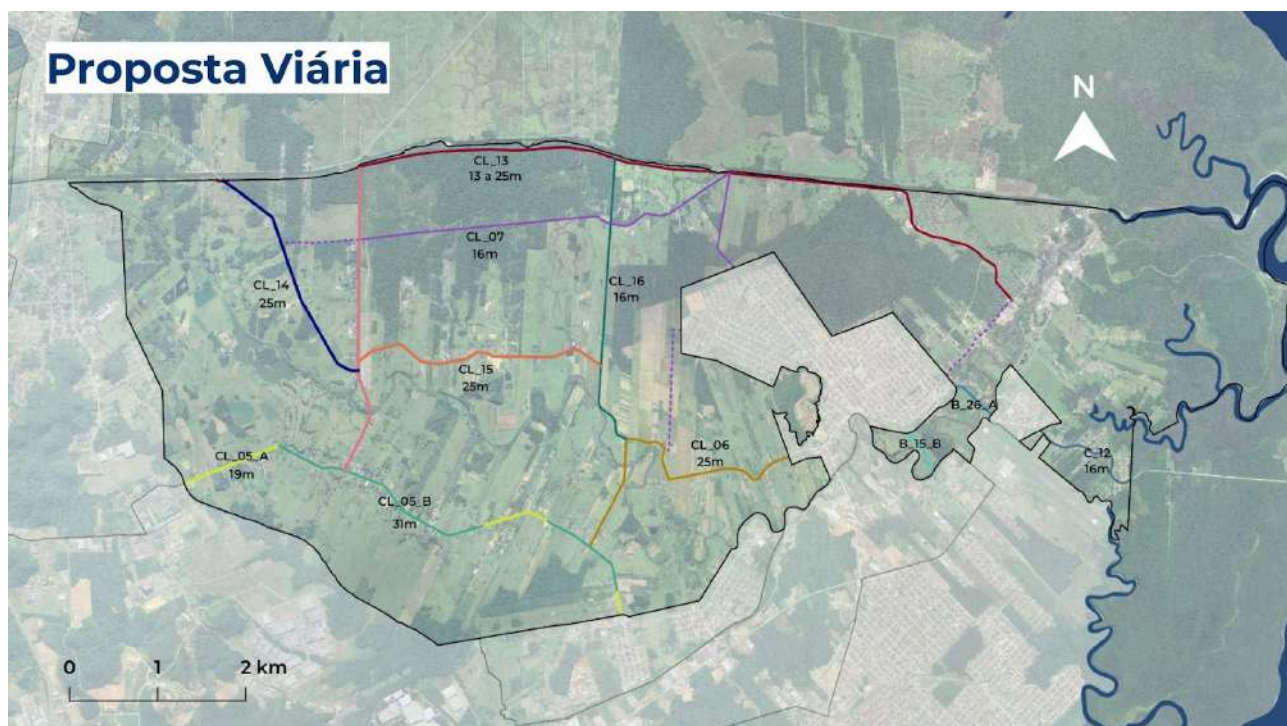
## Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável

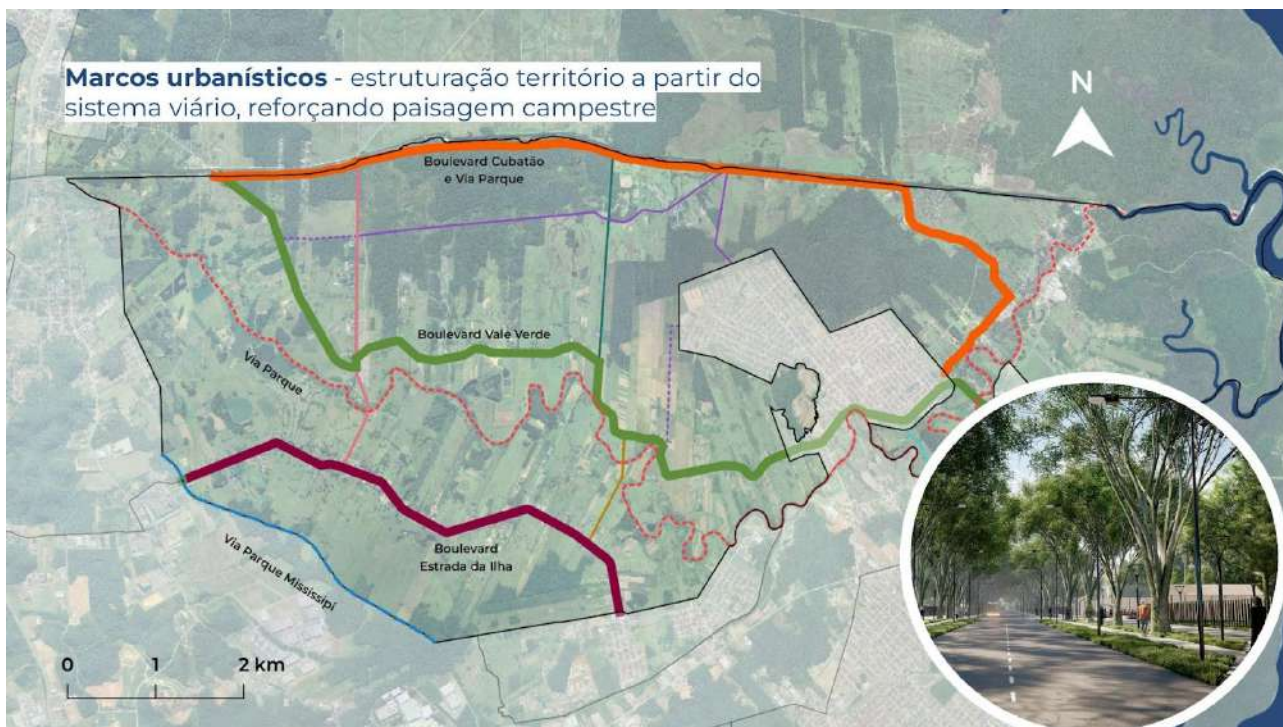
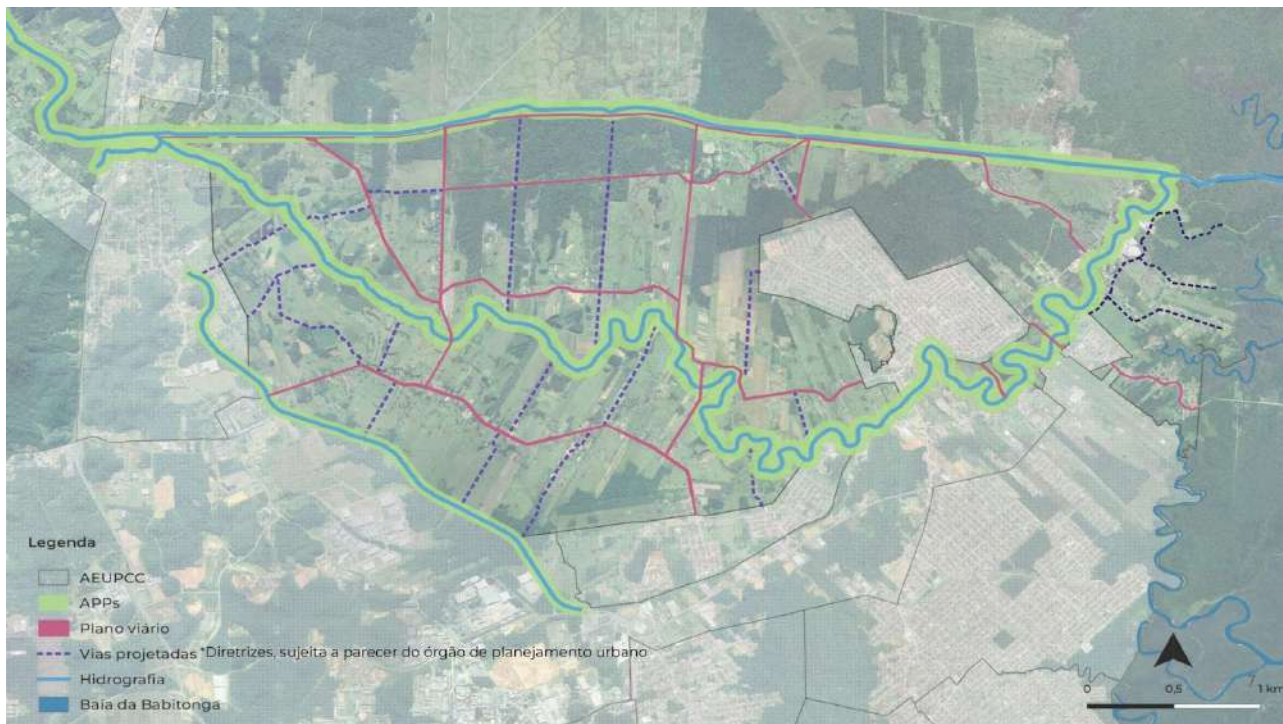
### Área de Expansão Urbana da Proteção da Paisagem Campestre (AEUPPC)

"regiões de baixo adensamento populacional e formas de ocupação sustentáveis que valorizam o meio ambiente e não alterem as características da paisagem campestre, de uso não diretamente ligado às atividades rurais, com maior volume de atividades voltadas predominantemente ao setor agrossilvipastoril, que, contudo, possibilita a instalação de agroindústrias e a manutenção de indústrias em geral instaladas na região antes da LOT 470/ 2017, desde que estas adotem medidas mitigadoras de riscos ao meio ambiente"

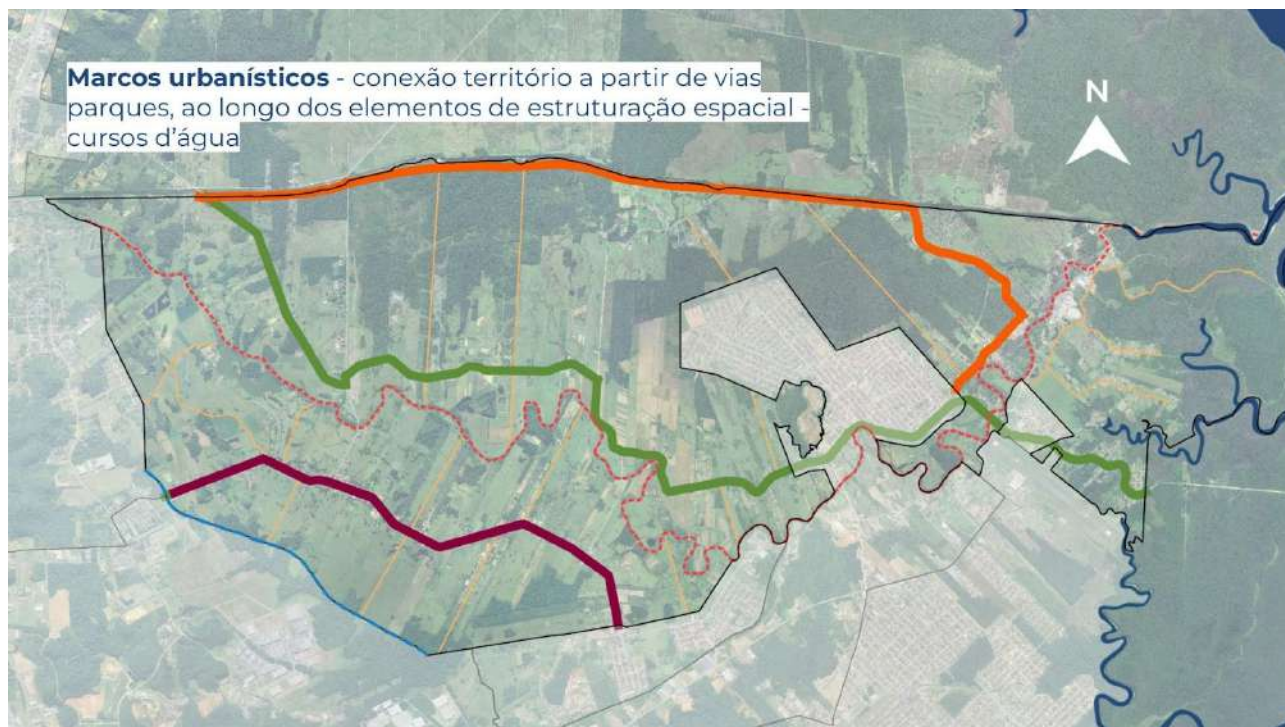
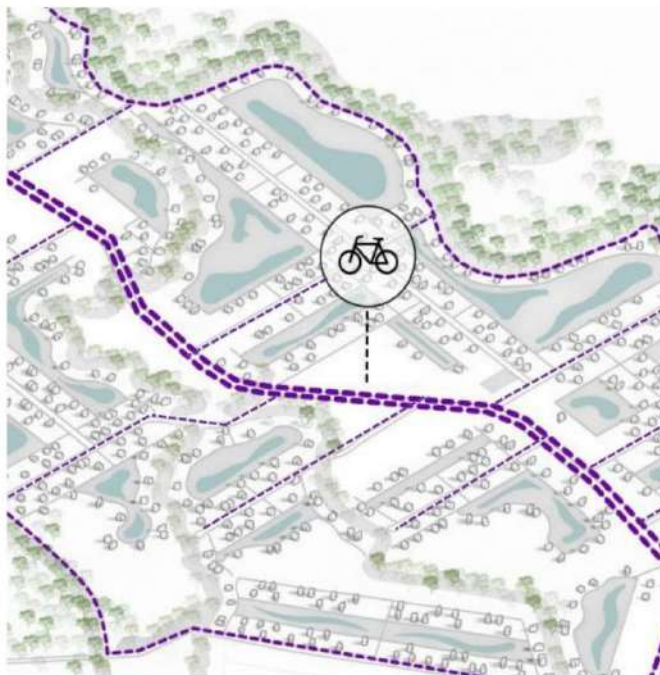


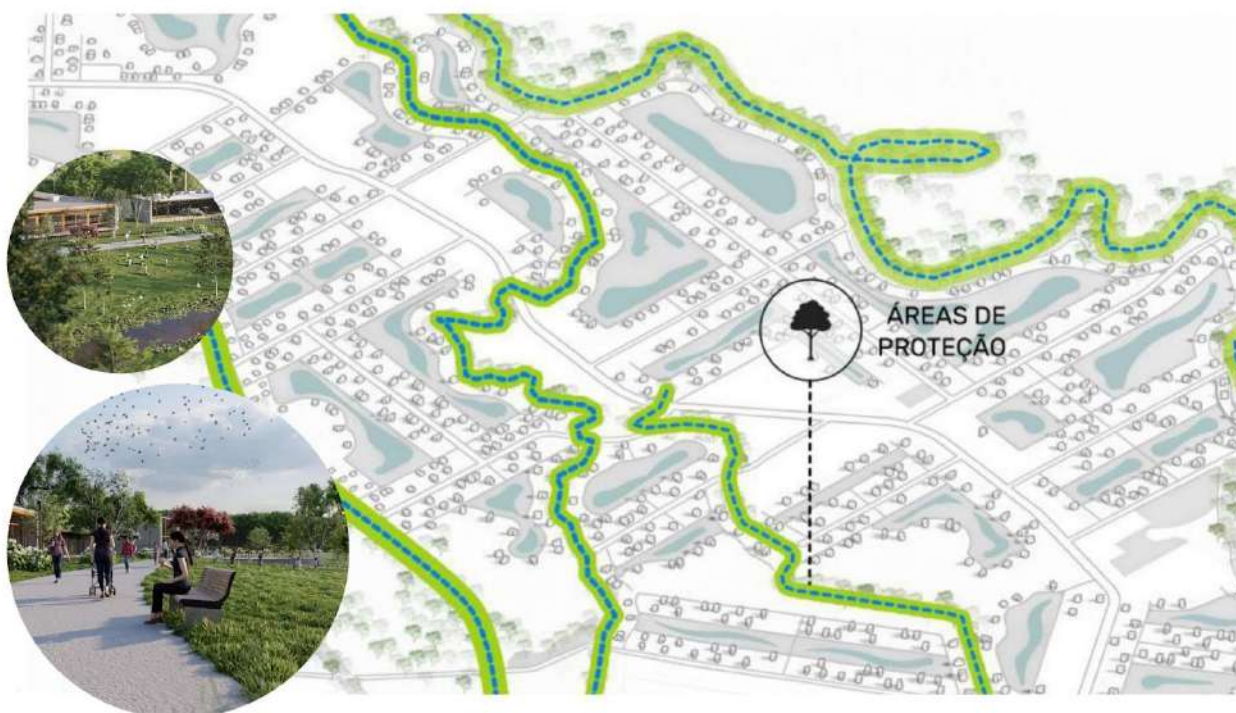












## Parcelamento e Condomínio

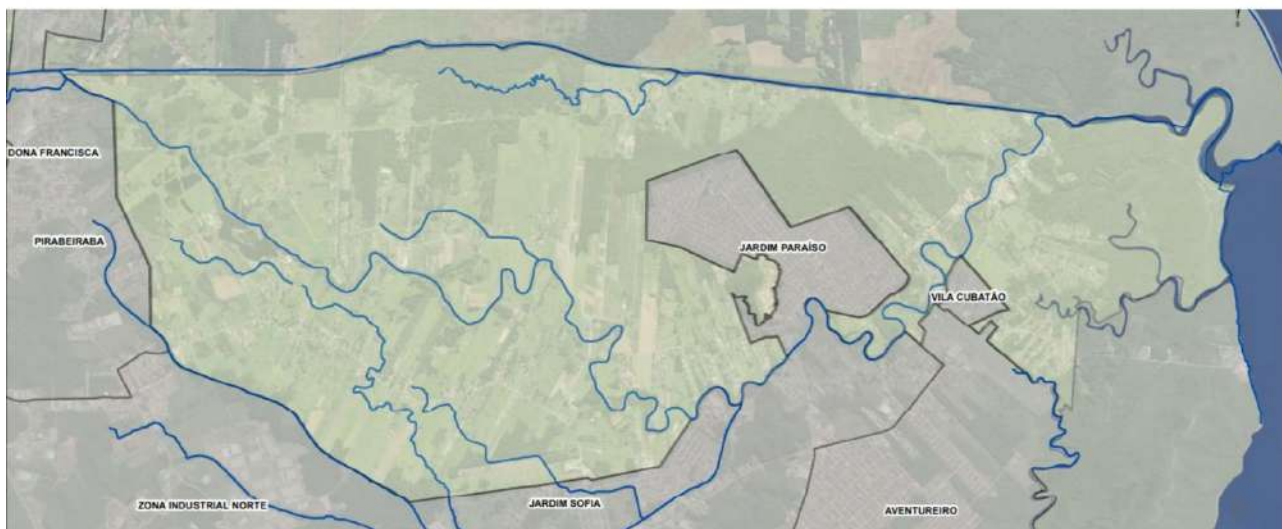
Representação Parcelamentos e Condomínios  
Integração Via Parque e Boulevard



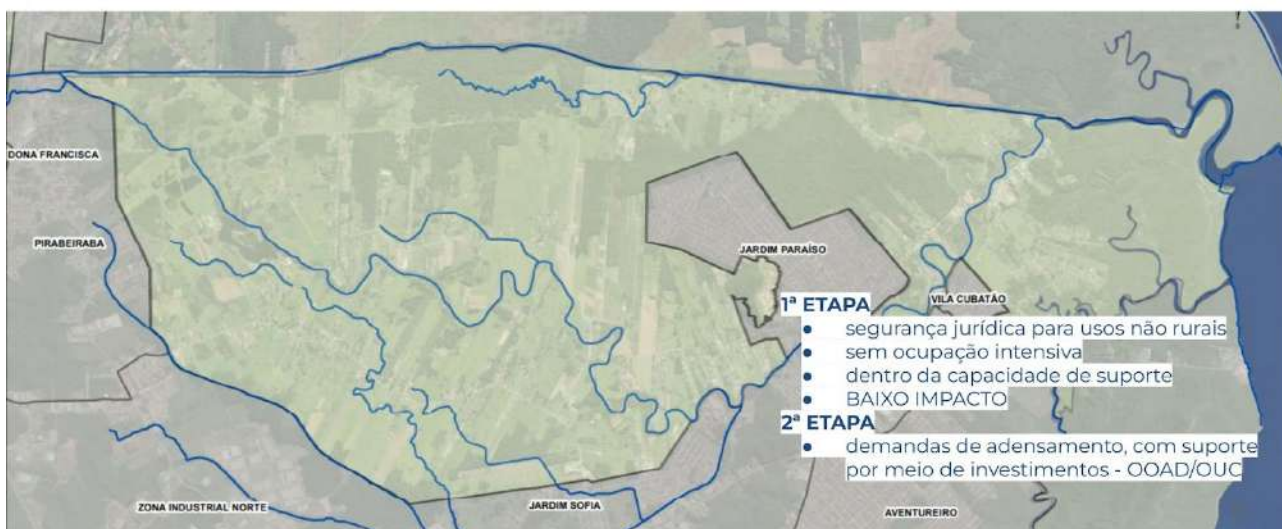
Representação Parcelamentos e Condomínios

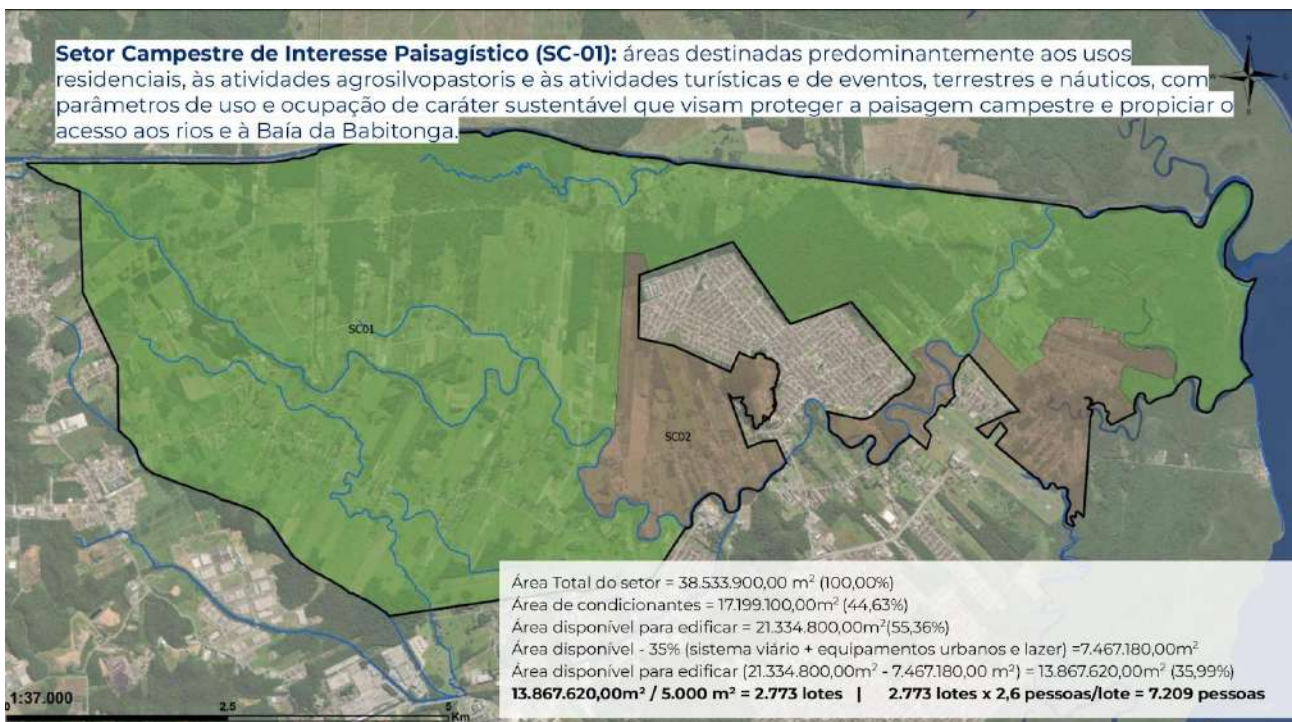
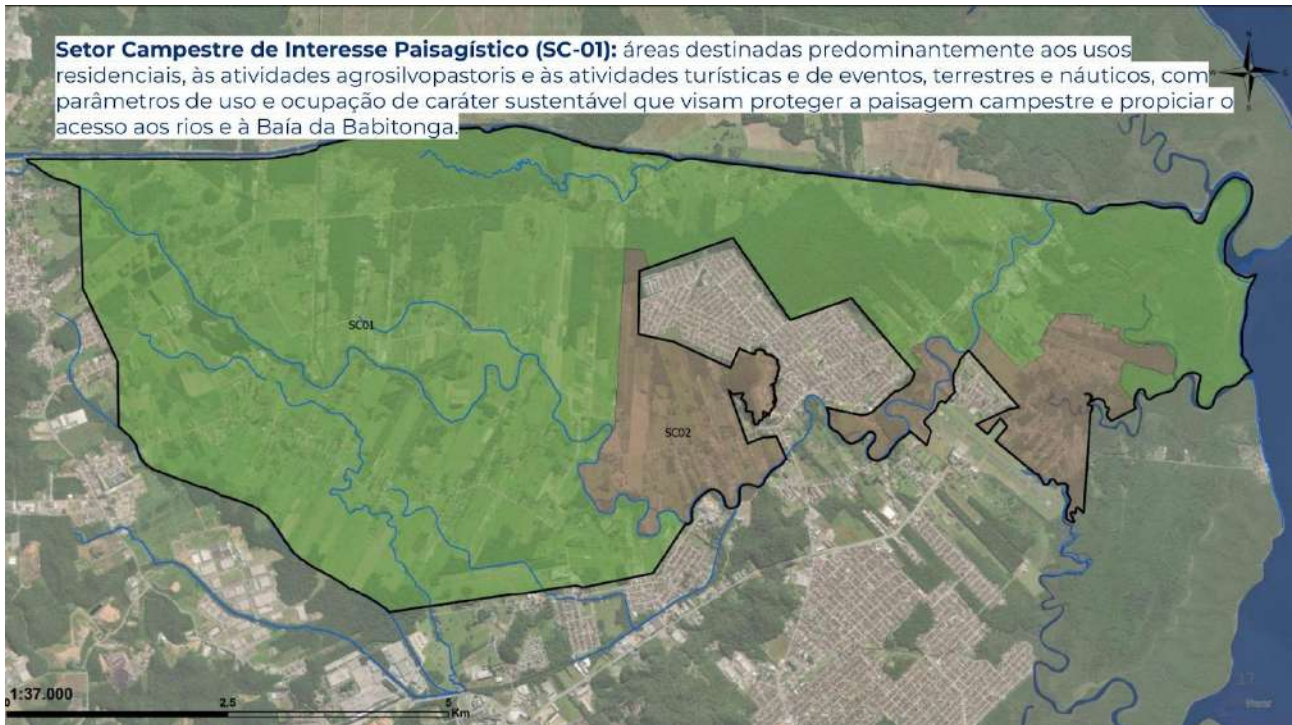


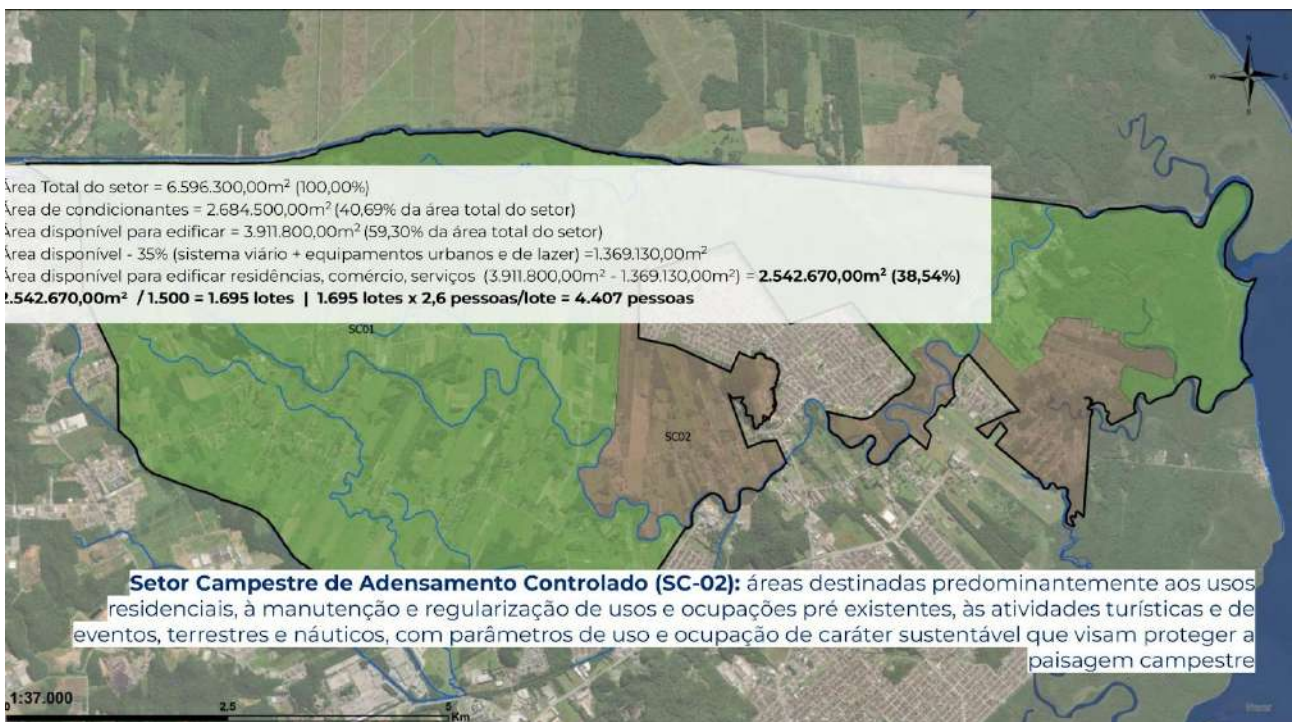
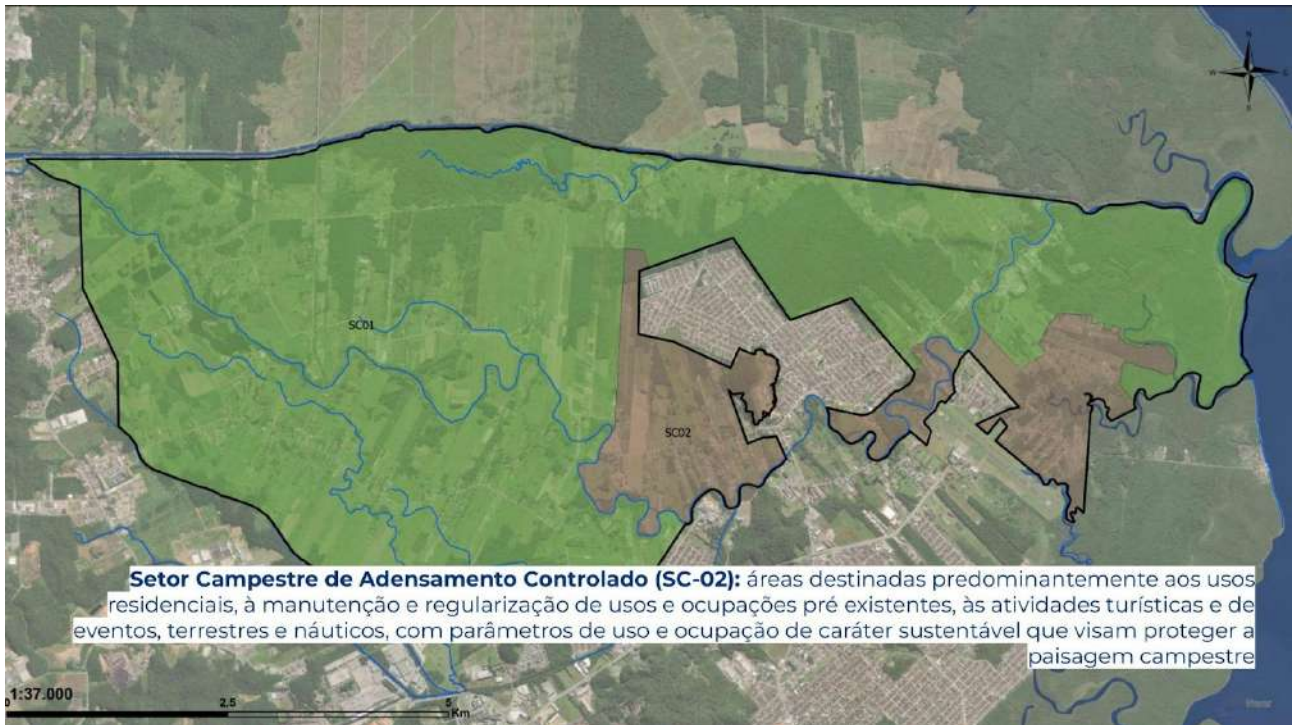
**Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC):** regiões de baixo adensamento populacional e construtivo, cujo ambiente é estratégico para formas de ocupação sustentáveis que valorizam o meio ambiente e as características da paisagem campestre, para uso residencial, a manutenção de usos pré existentes, instalados na região antes da LC 470/2017 e atividades voltadas predominantemente ao setor náutico, turismo e de lazer, fomentando a promoção ambiental e cultural, aliados à ocupação sustentável.

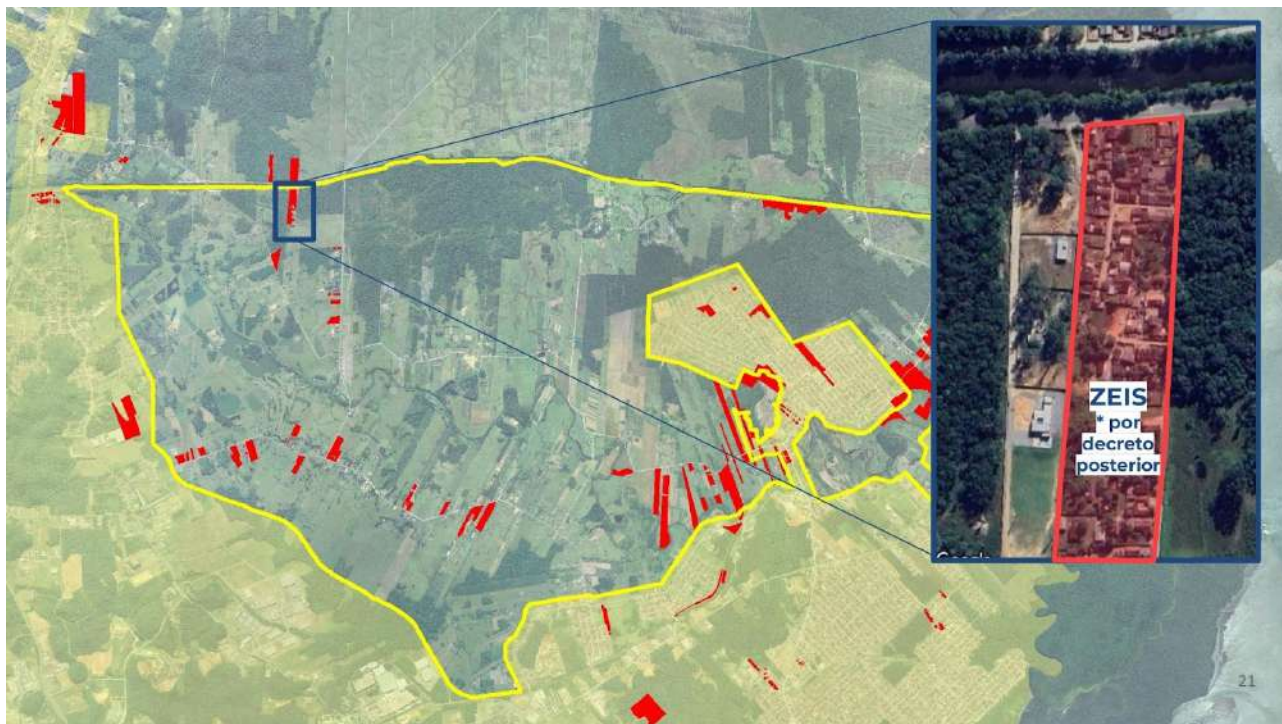


**Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC):** regiões de baixo adensamento populacional e construtivo, cujo ambiente é estratégico para formas de ocupação sustentáveis que valorizam o meio ambiente e as características da paisagem campestre, para uso residencial, a manutenção de usos pré existentes, instalados na região antes da LC 470/2017 e atividades voltadas predominantemente ao setor náutico, turismo e de lazer, fomentando a promoção ambiental e cultural, aliados à ocupação sustentável.









## Ocupação do Solo



## Ocupação do Solo





## Conversão para Área Urbana



Outorga Onerosa de  
Alteração de Uso

Outorga Onerosa de  
Adensamento Urbano

Operação Urbana Consorciada



## Outorga Onerosa de Alteração de Uso

$$CF = \text{Faeu} \times \text{Vupm} \times \text{At}$$

Onde:

- CF - Contrapartida Financeira (R\$)
- Faeu - Fator de Alteração de Uso em Áreas de Expansão Urbana, que será de 3% (três por cento)
- Vupm - Valor da Unidade Padrão do Município (R\$)
- AO - Área ocupada pelo empreendimento (m<sup>2</sup>)

$$UPM = \text{R\$ } 376,65 \text{ (2023-10)}$$

$$CF = 0,03 \times 376,65 \times 100.000 \rightarrow (- \text{FSI})$$

$$CF = \text{R\$ } 1.129.950,00$$



Infraestrutura  
básica



Infraestrutura  
complementar



Qualidade  
ambiente natural



Qualidade  
ambiente  
construído

## Proposta

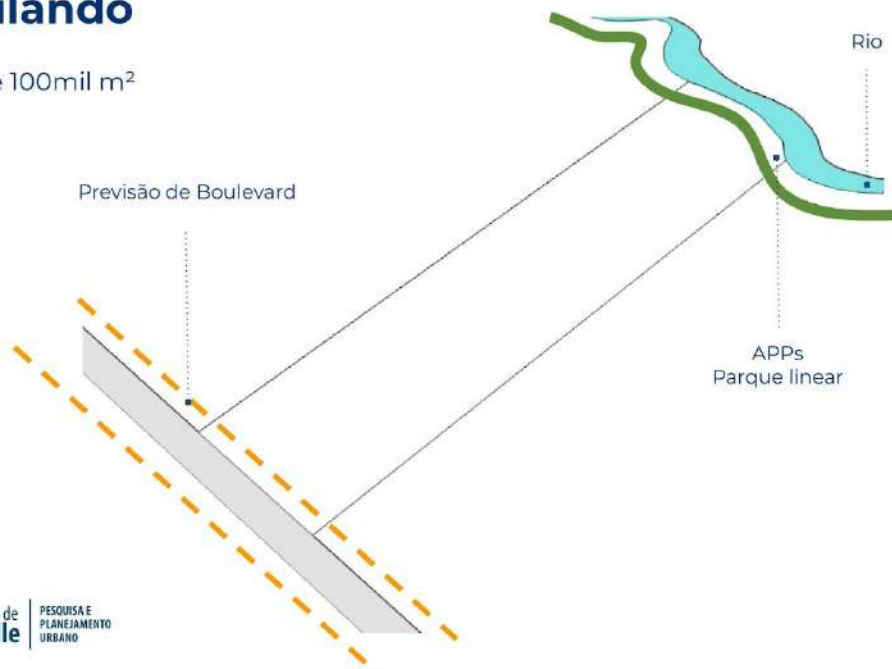
### Outorga Onerosa de Adensamento Urbano (Outorga Onerosa do Direito de Construir)

Possibilidade de ampliar o número de unidades autônomas admitidas mediante contrapartida do interessado, em pecúnia ou benfeitorias



## Simulando

Gleba de 100mil m<sup>2</sup>



## Simulando

**Valor Base**  
100.000 m<sup>2</sup> / 5.000 =  
**máx. 20 unidades**



Número de unidades autônomas admitidas (sendo 's' o valor da área da gleba ou lote)	Base	s/5.000
		Com OODC

## Proposta

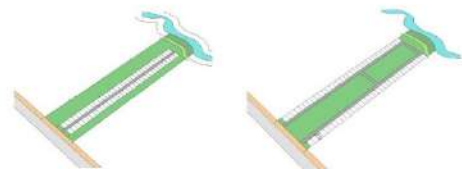
100.000m<sup>2</sup>/1.000 = 100 unidades

100 - 20 unidades = 80 unidades

$$CF = (Q \times 125 \text{ m}^2 \times FP \times CUB) \times FSI$$

$$CF = (80 \times 125 \times 0,12 \times 2.752,32) \times FSI$$

**CF = R\$ 3.302.784**  
~ R\$ 33.027,84 por unidade



\*limite de tamanho de unidade é de 125m<sup>2</sup>

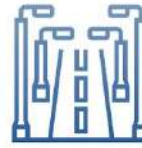
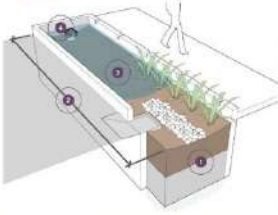
### Outorga de Adensamento Urbano

$$CF = (Q \times 125 \text{ m}^2 \times FP \times CUB) \times FSI$$

- CF** - Contrapartida Financeira por quantidade de lotes acrescidos
- Q** - quantidade de unidades autônomas acrescidas
- 125m<sup>2</sup>** - tamanho mínimo da unidade autônoma
- FP** - Fator de Planejamento, corresponde ao setor ou faixa onde está localizado o imóvel.
- CUB** - Custo Unitário Básico da Construção Civil (residencial médio) - SINDUSCON.
- FSI** - Fator de Sustentabilidade e Inovação.

30

FSI



Infraestrutura  
básica



Infraestrutura  
complementar



Qualidade  
ambiente natural



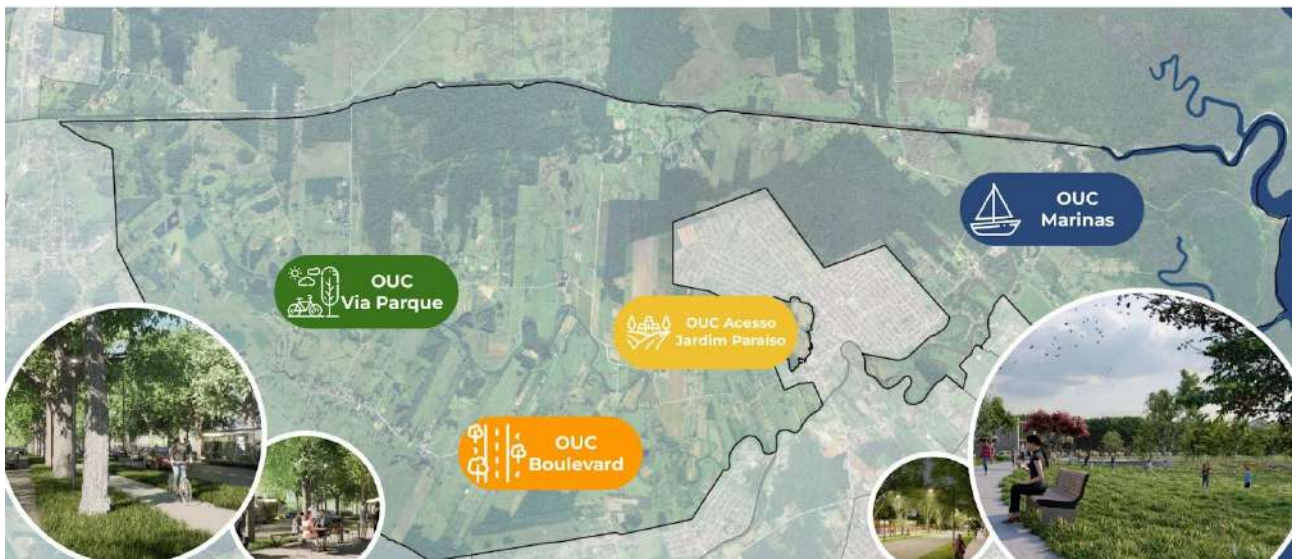
Qualidade  
ambiente  
construído

31

## Operação Urbana Consorciada

$$+ \begin{matrix} \text{OOAU} \\ \text{OOAD} \end{matrix} = \text{OUC}$$

| Recurso investido no local | Área qualificada |  
\*Exemplos ilustrativos



População entre 11 a 12 mil habitantes

Acréscimo no PIB de Joinville em torno de 48,5%, em valores, estamos projetando um acréscimo de cerca de R\$ 17,64 bi aos atuais R\$ 36,392bi (dados IBGE de 2020).

Arrecadação de ISS (Imposto sobre Serviço), projeção de acréscimo de R\$ 34mi.

IPTU:

- SC 01: R\$ 48mi/anual
- SC 02: R\$ 10mi/anual

ITBI:

- SC 01: R\$ 96mi
- SC 02: R\$ 20mi

14mil empregos diretos.

~ R\$ 55mi em salários gerados / mês. Uma injeção anual na economia de R\$ 717mi.

TABELA 1 – RESUMO DOS DADOS ECONÔMICOS – PROJETO VALE VERDE

<b>RESUMO GERAL ANUAL</b>	
<b>ESTIMATIVA DE ARRECADAÇÃO RESIDENCIAL</b>	
R\$ 15.814.225,00 - Arrecadação IPTU para o município	
R\$ 55.006.000,00 - Arrecadação ITBI para o município	
<b>R\$ 70.820.225,00 - ARRECADAÇÃO RESIDENCIAL TOTAL IPTU/ITBI</b>	
<b>ESTIMATIVA DE ARRECADAÇÃO EMPRESARIAL</b>	
R\$ 24.000.000,00 - Faturamento Agregado 50 Empresas Comerciais	
R\$ 120.000.000,00 - Faturamento Agregado 40 Empresas Industriais	
R\$ 54.000.000,00 - Faturamento Agregado 90 Empresas de Serviços	
R\$ 562.830.430,00 - Faturamento Agregado Construção Civil (255.450 m <sup>2</sup> )	
<b>R\$ 30.841.521,00 - ISSQN gerado para o município</b>	
<b>R\$ 3.096.000,00 - ICMS gerado para o município</b>	
<b>R\$ 33.937.521,00 - ARRECADAÇÃO EMPRESARIAL TOTAL ICMS/ISSQN</b>	
<b>R\$ 104.757.746,00 - ARRECADAÇÃO TOTAL MUNICÍPIO</b>	
<b>GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA ANUAL</b>	
219 empregos diretos - Empresas Comerciais	
470 empregos diretos - Empresas Industriais	
423 empregos diretos - Empresas de Serviços	
<b>1.112 - TOTAL DE GERAÇÃO DE EMPREGO</b>	
<b>R\$ 42.600.000,00 - TOTAL DE GERAÇÃO DE RENDA</b>	

Fonte: O Autor



Obrigado

Unidade de Planejamento  
[sepur.upl@joinville.sc.gov.br](mailto:sepur.upl@joinville.sc.gov.br)



**Prefeitura de  
Joinville**

**PESQUISA E  
PLANEJAMENTO  
URBANO**