

DECRETO Nº 62.577, de 03 de outubro de 2024.

Regulamenta o processo de implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados.

O Prefeito do Município de Joinville, no uso de suas atribuições conferidas pelo inciso IX, do art. 68, da Lei Orgânica do Município e § 3º do art. 19 da Lei Complementar nº 470/17;

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este decreto regulamenta o processo de implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados, previsto no § 2º do art. 19 da Lei Complementar nº 470, de 9 de janeiro de 2017.

Art. 2º A implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07, de que trata o art. 1º deste Decreto, fica condicionada à oferta e destinação de unidades habitacionais de interesse social ao Município de Joinville, podendo ser realizada no próprio empreendimento e/ou em área(s) distinta(s), condicionada à avaliação e autorização da Secretaria de Habitação.

Art. 3º Para fins deste decreto considera-se:

I - Unidade habitacional de interesse social: aquela regular, proveniente de parcelamento do solo e/ou construção residencial multifamiliar, atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) assim distribuídas:

- Faixa 1 - até R\$ 2.850,00
- Faixa 2 - entre R\$ 2.850,01 até R\$ 4.700,00; e
- Faixa 3 - entre R\$ 4.700,01 até R\$ 8.000,00

II - Laudo de avaliação: certificado emitido com o objetivo de identificar o valor de mercado para transação comercial de imóvel;

III - Anteprojeto: planta de implantação do empreendimento, para parcelamento do solo nas modalidades Loteamento e Desmembramento ou planta de implantação do empreendimento somado ao anteprojeto arquitetônico, para empreendimentos residenciais multifamiliares;

IV - Imóvel receptor: aquele que receberá a implantação do Setor Especial de Interesse Social - SE-07;

V - Imóvel de contrapartida: aquele que receberá as unidades habitacionais de interesse social provenientes da implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados;

VI - Empreendimento contíguo: um empreendimento é contíguo a outro quando a menor distância entre o seu perímetro e o perímetro de outro empreendimento for igual ou inferior a um quilômetro (km). Para análise da contiguidade, devem ser considerados empreendimentos em execução ou entregues nos últimos 03 (três) anos, em áreas provenientes de implantação de SE-07.

Parágrafo único. Os valores elencados no inciso I do caput serão atualizados em conformidade com o § 2º do art. 5º da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou outra que vier a substituí-la ou complementá-la.

CAPÍTULO II DO PORTE DOS EMPREENDIMENTOS

Art. 4º Deverão ser respeitados o número máximo de unidades habitacionais por etapa de empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos.

Art. 5º Para empreendimentos privados de parcelamento de solo, o empreendimento deverá gerar número máximo de 750 (setecentos e cinquenta) lotes por etapa de empreendimento, com intervalo mínimo de 03 (três) anos entre as etapas.

Art. 6º Para empreendimentos privados residenciais multifamiliares, é permitido o máximo de 750 (setecentos e cinquenta) unidades habitacionais por grupo de empreendimentos contíguos.

Art. 7º Não é permitida a habilitação de empreendimentos caracterizados por condomínios compostos por edificação unifamiliar.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 8º A implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados fica condicionada à habilitação prévia do seu anteprojeto, que deverá ser enquadrável nos critérios do operador financeiro para habitação de interesse social oficial do Governo Federal.

Art. 9º O requerimento de habilitação de que trata o art. 8º deverá ser realizado pelo empreendedor e será direcionado à Secretaria de Habitação instruído do Plano Urbanístico Específico (Anexo I) preenchida e dos seguintes documentos:

- I - cópia da matrícula da área do empreendimento;
- II - cópia da matrícula do imóvel de contrapartida, em caso de destinação em área distinta;
- III - caracterização do empreendimento, considerando a nomenclatura utilizada na legislação urbanística municipal em vigor;
- IV - anteprojeto com ART/RRT assinada;

V - declaração de valor de mercado da unidade habitacional, conforme metodologia do operador financeiro para habitação de interesse social oficial do Governo Federal.

VI - laudo de avaliação do imóvel de contrapartida, quando em local distinto.

§ 1º Os processos protocolados sem a documentação mínima obrigatória e/ou sem assinaturas poderão ser devolvidos ao requerente.

§ 2º É permitida a anexação de outros documentos considerados pertinentes à análise do caso.

§ 3º Na hipótese de informações incompletas ou errôneas, o interessado será comunicado para que proceda às adequações necessárias, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado uma vez, mediante solicitação justificada.

§ 4º Serão admitidos, no máximo, 3 (três) pedidos de complementação e/ou correção, sendo o processo automaticamente indeferido e arquivado em caso de persistência de informações incompletas ou errôneas.

§ 5º Não recebida no prazo a documentação completa e/ou corrigida, o processo será automaticamente indeferido e arquivado.

§ 6º A Secretaria de Habitação poderá requerer outros documentos ou informações para esclarecimentos, além dos obrigatórios.

Art. 10. Após aprovação da proposta e plano urbanístico específico, deverá ser formalizado Termo de Compromisso para o estabelecimento das condicionantes e do comprometimento do responsável legal pelo empreendimento, e será encaminhado a publicação de decreto que estabelecerá o respectivo SEIS.

Art.11. A implantação de Setores Especiais de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados deverá corresponder aos limites do empreendimento habilitado conforme documentação previamente apresentada.

Parágrafo único. Os empreendimentos habilitados poderão utilizar as disposições de parcelamento, uso e ocupação do solo destinadas à Programas Habitacionais de Interesse Social promovidos pelo Poder Público definidas na Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2027, ou outra que vier a substituí-la ou complementá-la.

CAPÍTULO IV DO CÁLCULO DAS CONTRAPARTIDAS

Art. 12. As contrapartidas decorrentes da implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados de parcelamento de solo, na modalidade Loteamento e Desmembramento, incidirão sobre um percentual do incremento da quantidade de lotes permitida no zoneamento em que se encontra o empreendimento, de acordo com o anexo II deste decreto.

§ 1º O incremento de que trata o caput será computado através da seguinte fórmula:

$$IC = 0,65 * AE(Li - Lf) / (Li * Lf)$$

Onde:

IC= incremento da quantidade de lotes

AE = área parcelável do empreendimento

Li = tamanho do lote padrão no setor original do empreendimento

Lf = tamanho do lote desejado com a implantação do SE-07

§ 2º Serão aplicadas regras de arredondamento decimal à contrapartida de que trata o caput deste artigo, que não poderá ser inferior a 01 (um) lote.

§ 3º Valor de mercado declarado do lote não poderá exceder aquele definido no art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012 - alterada pela Resolução CCFGTS Nº 1.062, de 20 de junho de 2023 do Conselho Curador do FGTS, ou outra que vier a substituí-la ou complementá-la, e incidirá sobre todas as unidades habitacionais do empreendimento.

Art. 13. As áreas destinadas a uso público poderão ser convertidas em pecúnia ou destinação em área distinta, nos termos da Lei Complementar 470/2017.

Art. 14. As contrapartidas decorrentes da implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados residenciais multifamiliares incidirão sobre um percentual de incremento da área construída, em unidades habitacionais, de acordo com o anexo III deste decreto.

§ 1º O incremento de que trata o caput será computado através da seguinte fórmula:

$$IC = A_i / A_a$$

Onde:

IC = incremento da área construída em unidades habitacionais

A_i = área total acrescida desejada

A_a = área privativa da unidade habitacional padrão do empreendimento.

§ 2º Serão aplicadas regras de arredondamento decimal à contrapartida de que trata o caput deste artigo, que não poderá ser inferior a 01 (uma) Unidade Habitacional.

§ 3º O valor de mercado declarado da unidade habitacional não poderá exceder aquele definido no art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012 - alterada pela Resolução CCFGTS Nº 1.062, de 20 de junho de 2023 do Conselho Curador do FGTS, ou outra que vier a substituí-la ou complementá-la, e incidirá sobre, pelo menos, 70% das unidades habitacionais do empreendimento.

§ 4º No caso do empreendimento possuir unidades habitacionais de tamanhos distintos, será utilizado no cálculo da contrapartida aquele de menor área privativa com, no mínimo, dois dormitórios.

CAPÍTULO V

DA OFERTA E DA DESTINAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 15. As unidades habitacionais provenientes da contrapartida pela implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados deverão ser destinadas ao Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento de Joinville e disponibilizadas aos inscritos no Programa de Financiamento Habitacional de Interesse Social do Município de Joinville - PROFIPO.

§ 1º No caso do empreendedor optar pela oferta de unidades habitacionais em área(s) distinta(s), estas deverão ser aprovadas pela Secretaria de Habitação, mediante apresentação de laudo de avaliação pelo empreendedor, e deverão ser mantidas as proporcionalidades de valor de contrapartida auferidas para o imóvel receptor.

§ 2º Caso a(s) área(s) sugerida(s) não seja(m) considerada(s) adequada(s), o empreendedor poderá propor nova(s) área(s) de igual valor de contrapartida financeira, ou prosseguir com a destinação das Unidades Habitacionais no local do imóvel receptor do empreendimento.

Art. 16. As demais unidades habitacionais do empreendimento receptor poderão ser ofertadas aos inscritos no Cadastro Habitacional da Secretaria de Habitação, condicionada à avaliação de crédito do agente financiador do empreendimento.

Art. 17. O empreendedor firmará Termo de Compromisso com o Executivo Municipal para sua execução, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante cronograma de obras aprovado pelo órgão competente, prestando, para tanto, a devida garantia.

§ 1º A garantia de que trata o "caput" do presente artigo, poderá ser prestada sob a forma de seguro fiança, fiança bancária, ou depósito em garantia, em valor de mercado previamente declarado da contrapartida pela implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados.

§ 2º A garantia de que trata o "caput" do presente artigo deverá estar averbada na matrícula do empreendimento quando da requisição do alvará de execução de loteamento, conforme disposto na Instrução Normativa SAMA Nº 004/2024, de 02 de maio de 2024, ou no registro da incorporação do empreendimento, no caso de empreendimentos verticais e/ou horizontais multifamiliares.

§ 3º Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, e não tendo o empreendedor cumprido o disposto no caput do art. 14 deste Decreto, o Executivo executará a garantia em favor do Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento de Joinville.

§ 4º Concluídos, pelo interessado, todos os serviços e obras do empreendimento, mediante apresentação do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, o Executivo Municipal liberará a garantia de que trata o caput do § 1º no ato da destinação das unidades habitacionais correspondentes, declaradas no requerimento inicial, em favor do Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento de Joinville.

§ 5º As unidades habitacionais de interesse social destinadas ao Município de Joinville pela implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07, quando localizadas em área distinta do empreendimento, deverão possuir Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO emitidos e estarem juridicamente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

§ 6º A garantia e as destinações de que tratam o caput deste artigo não dispensam os empreendimentos habilitados de atender às disposições legais vigentes.

Art. 18. O valor de mercado das unidades habitacionais comercializadas e/ou destinadas, previamente informado no requerimento inicial, não poderão ser alteradas sem justificativa fundamentada encaminhada à Secretaria de Habitação, para análise e anuência.

Art. 19. O descumprimento do disposto no caput do art. 18 implicará na execução das garantias de que trata o art. 17 deste Decreto e na extinção do Setor Especial de Interesse Social - SE-07 nos limites do empreendimento.

Art. 20. São parte integrante deste Decreto:

Anexo I - Plano Urbanístico Específico (0022389293);

Anexo II - Percentual de Incremento para Empreendimento de Parcelamento de Solo (0022389430)

Anexo III - Percentual de Incremento para Empreendimentos Residenciais Multifamiliares (0022389443)

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Adriano Bornschein Silva

Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Bornschein Silva, Prefeito**, em 03/10/2024, às 18:16, 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 **0023058765** e o código CRC **43AAEF6B**.

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguáçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC -
www.joinville.sc.gov.br

24.0.188665-0

0023058765v5

ANEXO I - PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

Dados do Interessado

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

Dados do Responsável Técnico

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Nº CAU/CREA:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

Este requerimento está vinculado ao RRT ou à ART nº:

Somente poderá ser Responsável Técnico o profissional habilitado para a elaboração de estudos e projetos urbanos.

Dados do Imóvel receptor

Inscrição Imobiliária:

Endereço:

Matrícula:

Circunscrição:

Área do empreendimento:

Nº de unidades habitacionais:

Tipo de empreendimento:

Vertical (edifícios)

Horizontal (geminados)

Parcelamento de solo

Dados da proposta

Área do imóvel (terreno m²):

Área total construída (m²):

Total de unidades do empreendimento:

Declaro que as unidades habitacionais se enquadram nos critérios do operador financeiro para habitação de interesse social oficial do Governo Federal.

Valor de mercado do Imóvel receptor:

Valor de mercado da Unidade Habitacional:

Local da contrapartida

mesmo local do empreendimento

Outro local**

Inscrição imobiliária**



Dados do Imóvel Receptor

Macrozona: Testada para Faixa Viária
 Influência de Faixa Viária
Setor: Não se aplica

CAL Permitido:	(m ²)	CAL Requerido:	(m ²)
Gabarito Permitido:	(m)	Gabarito Requerido:	(m)
Taxa de Ocupação Permitida:	(m ²)	Taxa de Ocupação Requerida:	(m ²)

Para empreendimentos residenciais multifamiliares

Incremento de área construída requerido: (m²)

Área privativa da unidade habitacional
padrão (m²)

Para empreendimentos de parcelamento de solo

Tamanho do lote mínimo permitido: (m²)

Tamanho do lote mínimo requerido: (m²)

Dados do Imóvel de Contrapartida (preencher somente se a destinação for em área distinta)

Endereço**

Matrícula**

Circunscrição**

Valor de mercado do Imóvel de contrapartida**

Área do imóvel (terreno m²):

Área total construída (m²):

Macrozona:

Setor:

Testada para Faixa Viária
 Influência de Faixa Viária
 Não se aplica



Descrição do empreendimento

Anexos

Obrigatórios:

- () Cópia da matrícula do imóvel receptor
- () Cópia da matrícula do imóvel de contrapartida em caso de destinação é área distinta
- () RRT ou ART do Anteprojeto.
- () Anteprojeto do empreendimento, indicando, no mínimo:
 - Implantação
 - Planta tipo do pavimento ou do geminado,
- () laudo de avaliação do imóvel de contrapartida, quando em local distinto.
- () declaração de valor de venda ao consumidor final da unidade habitacional, conforme metodologia do operador financeiro para habitação de interesse social oficial do Governo Federal.

O responsável técnico pela elaboração do estudo e o responsável legal pelo empreendimento assumem solidariamente a responsabilidade pelas informações prestadas.

Responsável técnico

Responsável legal

Joinville, ____ de _____ de _____.

As assinaturas podem ser digitais. No caso de assinatura manual, rubricar todas as páginas e reconhecer em cartório ou conforme art. 1º, inciso I, da Lei 9.342/2023.



**ANEXO II - PERCENTUAL DE INCREMENTO
PARA EMPREENDIMENTOS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Empreendimentos de parcelamento do solo	Soma das áreas mínimas para uso público de até 20%	1%	A
	Soma das áreas mínimas para uso público entre 20 e 30%	2%	
	Soma das áreas mínimas para uso público maior que 30%	4%	
	Praça urbanizada	1%	B
	Passeio público urbanizado	1%	C
	Arborização urbana de acordo com o Plano Municipal de Arborização	1%	D
	PERCENTUAL DO INCREMENTO (PI)	15% - (A+B+C+D)	

PI = Entre 8% e 15% do incremento de área solicitado.



**ANEXO III - PERCENTUAL DE INCREMENTO
PARA EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES**

Empreendimentos residenciais multifamiliares	Taxa de permeabilidade de até 20%	0,5%	A
	Taxa de permeabilidade entre 20% e 30% ou sistema de retenção de águas pluviais	1,5%	B
	Ajardinamento do recuo frontal	0,5%	C
	Murais artísticos e/ou esculturas e espaços de fruição pública	0,5%	D
	Geração de energia com fonte alternativa igual ou maior que 20% do consumo estimado	0,5%	E
	Áreas comerciais voltadas para a rua	0,5%	F
	Unidades habitacionais abertas diretamente para a rua	0,5%	G
	Bicicletário coberto	0,5%	H
	Empreendimento com até 300 unidades habitacionais	1,5%	I
	Todas as unidades possuem sacada	1,0%	J
	Todas as unidades possuem sacada com churrasqueira	0,5%	K
PERCENTUAL DO INCREMENTO (PI)	10% - (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K)		

PI = Entre 2% e 10% do incremento de área solicitado.