

## ATA SEI



## SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

CONSELHO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - COMDEMA

14/10/1991

A Presidência do COMDEMA Conselho Municipal de Meio Ambiente, faz saber: O COMDEMA, criado por intermédio do ([Decreto 6.652, de 14 de Outubro de 1991](#)), constitui colegiado autônomo, de caráter permanente, consultivo, deliberativo e normativo do Sismmam - Sistema Municipal de Meio Ambiente ([Lei Ordinária 5.712, de 19 de dezembro de 2006](#)), organizado para cumprimento de sua competência legal, conforme Regimento Interno ([Decreto 53.451, de 27 de fevereiro de 2023](#)), e suas atualizações, e, conforme o Código Municipal de Meio Ambiente, ([Lei Complementar 29, de 14 de junho de 1996](#)).

**Ata da Reunião Ordinária do COMDEMA Conselho Municipal de Meio Ambiente realizada em 03/09/2025.**

No terceiro dia do mês de setembro do ano dois mil e vinte e cinco, às dez horas e dez minutos, reuniu-se o Comdema Conselho Municipal de Meio Ambiente em Sessão Plenária Ordinária presencial, realizada no Auditório da ACIJ, na Av. Aluísio Pires Condeixa, 2550 - bairro Saguauçu, no Município de Joinville, Estado de Santa Catarina. [Estiveram presentes](#) os seguintes [Integrantes](#) do COMDEMA, mandato de 01/03/2025 à 28/02/2027, conforme [Decreto 64.409, de 7 de janeiro de 2025](#) e suas atualizações: Fábio João Jovita, Presidente do Conselho Municipal de Meio Ambiente; Márcio Luís Nunes da Silva Júnior, da OAB; Eder Corbari, do CREA; Samir Alexandre Rocha, da SECULT; Pedro Toledo Alacon, da CAJ; Magda Cristina Villanueva Franco, da SAMA; Rafael Ribeiro, da SAP; Marta Beatriz Maccarini, do IMA; José Mário Gomes Ribeiro, do CHBB; Luisa Helena Jordan, do OSB; Therezinha Maria Novais de Oliveira, da UNIVILLE; Cristina Jandrey Silva, da ADUNORTE; Valquíria Viviani Rodrigues Backes Forster, da SAS; Erica Romanha Dagostin, da ACIJ; Maiko Alexander Bindemann Richter, da SEPROT; Francisco Ricardo Klein, do CEAJ; Marcel Virmond Vieira, da SEPUR; Marília Gasperin dos Santos, da SEINFRA; Pedro Porton Carvalho, da SED; James Schroeder, da SDE.UDR; Renan Gonçalves de Oliveira, do SINDUSCON; Amilcar Nicolau Pelaez, do SINDSERRARIA; Dieter Klostermann, da AEA Babitonga, e, Priscila De Lima Watanabe Quandt, do SECOVI. Demais participantes e ouvintes também se fizeram presentes, cujos nomes serão lançados nessa Ata, juntamente com a anexação da lista de presença dos Conselheiros, mencionandos: Luís Rogério Pupo Gonçalves, Gabriella Prochnow da Maia, Cindrielli Kamilli da Rosa, Juliete dos Santos, Samara Braun e Marco Chianello, da SEPUR; Gabriel Klein Wolfart, da OAB; Luiza Rosa Corrêa, do Gabinete da Vereadora Vanessa Falk; Thais de Nogueira, e, Julia Avancinida Silva, da YATTO URBANO; Ana Carolina Paterno, Cristina Henning da Costa, Dalton Pascuo, Jorge Luiz de Campos, Juliana Serpa de Lima, Josimar Neumann, Luiz Carlos da Silva Seixas, e, José Augusto de Souza Neto, da SAMA. Na reunião foram desenvolvidos os seguinte assuntos pautados na convocatória: **1) Aprovação da Ata COMDEMA: Reunião 06/08/2025;** **2) Programa Viva Bem Joinville, SEPUR;** **3) Sugestões de Pauta e Palavra Livre - Novo Código do Meio Ambiente.**

**1) Aprovação da Ata COMDEMA: Reunião 06/08/2025:** O Presidente do Comdema, Fábio João Jovita cumprimentou a todos, deu boas vindas, agradeceu as presenças, e após a verificação do quórum regimental iniciou a reunião questionando aos Conselheiros se todos receberam a Ata encaminhada, e se haviam quaisquer contribuições ou manifestações a serem feitas. Não ocorrendo manifestações ou demais considerações foi colocada em votação a Ata da Reunião Plenária do dia 06/08/2025, a qual foi aprovada por unanimidade de votos dos Conselheiros. O Presidente Fábio Jovita conclui a pauta, passando para o próximo item. **2) Programa Viva Bem Joinville, SEPUR:** O Presidente Fábio João Jovita abre esta pauta explanando brevemente sobre o Programa Viva Bem Joinville, e na sequência convida o Secretário Marcel Virmond Vieira, da SEPUR, para apresentação desta pauta, o qual cumprimentou a todos e iniciou sua exposição agradecendo a oportunidade de trazer este relevante debate para o Comdema. Em Joinville, nos últimos anos tem sido observado o uso dos instrumentos urbanísticos, previstos na Constituição Federal de 1988, concernente à Política Urbana em seu art. 182 e em conformidade com o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001 que define normas de uso da propriedade urbana em prol do bem-estar coletivo, aventando a possibilidade de uma espécie de parceria entre os empreendedores e a cidade, na forma de operações urbanas consolidadas, ou seja, funciona como uma permuta; a cidade permite ao construtor a possibilidade de construir mais metros quadrados, normalmente com mais pavimentos e taxa de ocupação, o que resulta no maior aproveitamento do terreno, e em troca o empreendedor executa diretamente obras de interesse público, apontadas pela cidade. A Operação Urbana Consorciada da Quadra Cultural, engloba as Ruas Blumenau, Marquês de Olinda, Aquidaban até o Morrinho da Antártica. Essa operação urbana iniciou no fim do ano de 2023 e conta com aproximadamente R\$10 milhões de investimentos contratados, sendo que determinada empresa está elaborando o projeto da obra do anexo do Museu de Arte de Joinville, e outras três empresas que aderiram começarão a requalificação da Rua Aquidaban e posteriormente, a da Rua Otto Boehm. Marcel ressalta o ganho de qualidade e

liberdade nessas obras justificando o interesse público com o desejo de sucesso do empreendedor, mencionando a operação urbana do bairro Cidade das Águas, onde foram adiantados R\$10 milhões para viabilizar as desapropriações na Rua Ottokar Doerffel, além de uma série de outras obras e características que somam mais de R\$25 milhões de investimentos nesse projeto de elevado interesse público. A terceira operação em andamento é a criação de uma nova via de acesso com o bairro Jardim Paraíso; na região da área de expansão urbana da paisagem campestre, construir-se-á uma avenida de ligação de 1,5km entre o bairro Jardim Paraíso e a Estrada Timbé, porque atualmente todo o acesso ao bairro é realizado pela Rua Tuiuti, o que afeta terrivelmente o "ir e vir" da Comunidade local e visitantes. As operações urbanas em andamento foram bem aceitas e apresentam bastante sucesso; no total, já são mais de R\$40 milhões de investimentos em obras de interesse público que estão sendo gerenciadas e canalizadas pelos empreendedores em parceria com o Conselho que faz a governança, tomando todos os cuidados e precauções de acordo com o Regramento Legal. Jovita menciona que a operação no Jardim Paraíso está em fase de licenciamento ambiental, já houve protocolo, passou pela análise de requisitos, e no momento encontra-se na análise técnica. A Coordenadora Samara Braun, da SEPUR corrobora com a menção de Jovita pontuando a importância da distinção dos instrumentos legais, pois, os de licenciamento continuam acontecendo, e os do Estatuto são voltados para a indução, promoção ou opção para o desenvolvimento, ao contrário do licenciamento ambiental que é uma exigência para exercer alguma atividade especificada. Marcel reforça as colocações de Samara e Jovita exemplificando que, para um empreendimento de grande porte é compulsório o estudo de impacto de vizinhança, que indicará medidas compensatórias. Essas medidas não valem como contrapartida da operação, essas são obrigações do empreendedor. Da mesma forma, o licenciamento ambiental implicará em medidas compensatórias visando mitigar possíveis danos ambientais podendo incluir melhorias nos serviços públicos nas áreas afetadas. Essas também não valem como contrapartida da operação; basicamente ao invés de pagar em dinheiro o direito de construir, o investidor pagará em obras. Então é uma forma de canalizar esses recursos com mais qualidade e mais precisão. Marcel ressalta a Quadra Cultural que é uma região que se tornou referência em gastronomia e cultura, destacando o Museu de Arte, Instituto Juarez Machado, o Cemitério dos Imigrantes, as Ruas Otto Boehm, Aquidaban que concentram um grande número de restaurantes, cafezinho ambulante, atividades que entregam boa qualidade de vida para a cidade. Para o incorporador imobiliário, é interessante novos empreendimentos dentro de uma área pois tornam o perímetro mais valoroso, portanto é preferível em vez pagar a outorga para a Prefeitura, promover a qualificação no entorno o que resulta num ganho adicional. Para o município, também representa uma vantagem, considerando que o empreendedor contratando diretamente, este consegue contratar um pouco mais barato que a Prefeitura, em razão do procedimento de licitação ser extremamente rigoroso, e em algumas ocasiões consegue contratar com um pouco mais de qualidade, dependendo da situação. Marcel exemplifica, citando o projeto do anexo do Museu de Arte que está sendo executado pelo escritório Brasil Arquitetura de São Paulo, considerado o melhor escritório de arquitetura cultural do Brasil. Quando a licitação é realizada pela Prefeitura, ocorre que os participantes não apresentam frequentemente o mesmo gabarito de um renomado escritório, por conta do rigoroso método de avaliação licitatório. Outro ponto frisado por Marcel é a constante presença "*in loco*" dos responsáveis pela Construtora, fiscalizando o andamento e o acabamento da requalificação o que proporciona o recebimento de uma obra pública com excelente qualidade pela Prefeitura, que também acompanha por meio de suas CAFs (Comissões de Acompanhamentos e Fiscalizações). Desta maneira, o projeto de requalificação da Rua Aquidaban e mais tarde da Otto Boehm está sendo desenvolvido e detalhado a quatro mãos entre os contratados dos empreendedores e a Prefeitura com a participação da SAMA por meio das Unidades de Arborização, Acessibilidade, Passeios, Drenagem e Pavimentação da SEINFRA, todos esses setores trabalhando em conjunto para a qualificação dos espaços públicos da cidade. No Jardim Paraíso, além da avenida que é a moeda de troca, houve todo o cuidado no desenvolvimento do empreendimento imobiliário, visando a harmonização qualificada com o entorno da proteção da paisagem, sendo que o bairro Cidade das Águas foi pioneiro nesse formato de operação urbana em Joinville. No âmbito da Prefeitura foi desenvolvida uma adaptação, que é o modelo da operação por adesão, onde não é o empreendedor que propõe, mas sim a Prefeitura, podendo o empreendedor aderir à proposta, com o pagamento da outorga em prestações; todavia, a grande maioria de investidores prefere os investimentos nas áreas públicas, pois isso lhes proporciona melhor retorno. A Conselheira Luisa Helena Jordan, do OSB, indaga se a Cidadela Cultural Antártica está incluída no projeto em andamento; Marcel esclarece que a Cidadela está incluída na operação, contudo, acredita que esta será contemplada por outro tipo de parceria, por meio de um processo de (PPP) Parcerias Público-Privada. Prosseguindo, Marcel menciona a proposição da quarta operação urbana, denominada Viva Joinville, que tem como finalidade principal valorizar a região central do município, o Centro Histórico e toda a orla do Rio Cachoeira. Existe um projeto em parceria com a Agência Francesa de Fomento que é a requalificação de todo o trecho do Rio Cachoeira, desde a nascente na BR-101 no bairro Costa de Silva, até às proximidades da região da Arena Joinville, no Bucarein, atingindo um trecho cerca de 15km, na área mais central, onde pretende-se efetuar a requalificação, inclusive com algumas obras em andamento, como a reforma do cais; outro projeto previsto, o projeto executivo Parque Porto Cachoeira, cuja licitação, deverá ocorrer até o final do presente ano, no trecho compreendido entre as ruas Itaiópolis e a Max Colin, passando em frente ao Fórum e a Câmara de Vereadores; essa região já está com o projeto pronto, todavia, existem outros projetos na região central e na orla do Rio Cachoeira aguardando a viabilização de aporte de recursos. Marcel salienta que o Rio Cachoeira representa a história de Joinville, e como aconteceu em diversas cidades no mundo, a cidade cresce no entorno do rio. Outrora, as grandes empresas da cidade usavam o Rio Cachoeira, como porto de entrada e saída de mercadorias. A partir dos anos 50, surge o caminhão, e consequentemente o transporte fluvial é abandonado, transformando o rio em uma área degradada da cidade, ocasionando a desvalorização dessas áreas, em função da construção de sistemas viários em seus entornos, como exemplo, os viadutos. Joinville por apresentar um sistema viário mais ameno não sentiu os efeitos mais fortes dessa transformação, no entanto a região central carece de revitalização ou requalificação constantes. Atualmente está sendo desenvolvido projetos em conjunto com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico envolvendo os proprietários de imóveis na área central, com o objetivo de tornar o Rio Cachoeira o lugar melhor e mais bonito da cidade, local onde possa conciliar trabalho e lazer, com vista privilegiada do Morro do Boa Vista aproveitando o momento para compras e o encontro com amigos. A requalificação permite o alcance dessa situação respeitando-se os princípios de sustentabilidade por meio de investimentos, valorização dos espaços, das atividades de cultura, lazer, turismo, conforto, bem-estar e a gestão participativa dessas áreas. Marcel destaca como ações que podem alavancar a citada requalificação, a revitalização dos prédios, a melhoria da iluminação, passeios, acessibilidade, arborização, fiação elétrica subterrânea, ou seja, são ações que tendem a valorizar os espaços públicos centrais destinados para o trabalho, cultura, lazer e turismo, novos equipamentos

públicos, como o projeto do novo Teatro Municipal na área central, já em desenvolvimento, e o *Retrofit*, que é a valorização do patrimônio cultural mediante os incentivos às pessoas que investem na qualificação, não só dos imóveis tombados ou históricos, mas de todos os imóveis no centro que normalmente estão fora de norma dos Bombeiros, de Acessibilidade ou das duas normas; assim a criação de incentivos destinar-se-á à recuperação desse prédios que apresentam uma loja o térreo tem uma loja, mas os andares de cima são usados como depósitos, sendo sub utilizados ou simplesmente abandonados ou fechados. Portanto, essa é área de abrangência da operação: às proximidades do Batalhão, o Posto Enxaimel do Angeloni, Arena Joinville, Av Procópio Gomes às proximidades do Moinho e da Nova Escola do Sesi, passando pela Rua Itaiópolis até a entrada do Binário do Iriirú, antes de chegar na ACIJ. Esta região comporta dois movimentos: empreendimentos imobiliários que tiverem interesse em adquirir potencial construtivo extra, fazer um prédio mais alto, com maior taxa de ocupação, devem pagar a outorga ou dever essa outorga, sendo que tais recursos deverão ser direcionados à área receptora de investimentos para obras de requalificação urbana, melhoria do patrimônio cultural, e investimento na qualificação dos edifícios públicos. Marcel salienta que embora não seja exibido no mapa da apresentação, estão previstos no projeto investimentos na Área de Relevante Interesse Ecológico - ÁRIE do Morro do Boa Vista, assim como melhoria no entorno do Moinho do Boa Vista, no acesso, trilhas, ou em outros equipamentos que possam ser mantidos, melhorados ou implementados, isto é, são projeções que podem acontecer dentro dessa área. A área de operação urbana de Joinville comparada com outras áreas urbanas de revitalização no Brasil, como o Porto Maravilha no Rio de Janeiro, ou Áreas Espraiadas em São Paulo é relativamente modesta, contudo, bastante dimensionada. Marcel prossegue sua apresentação mencionando uma série de itens do diagnóstico socioambiental da área de Ocupação Consolidada que abrange 21 microbacias, sendo que 16 destas possuem APPs Áreas de Preservação Permanente ou FNEs Faixas Não Edificantes estabelecidas, e 5 com estudo em desenvolvimento. Os bairros não foram alcançados na sua totalidade, somente parte das áreas destes, como o Saguacú, América, Centro, Boa Vista, Bucarein, Atiradores, e Anita Garibaldi. Observando os mapas de densidade de Joinville verifica-se que essas são as regiões com maior potencial construtivo. Essas são as regiões onde no macrozoneamento é área de adensamento prioritário. No entanto, elas são as regiões com menor densidade populacional; historicamente houve um esvaziamento populacional no centro, e por questões econômicas as áreas do centro atingiram alta valorização comercial, causando uma competição desequilibrada; o aluguel no centro é demasiadamente oneroso, influenciando o alto custo para moradia. No entanto, essas regiões têm potencial para acolher uma população muito maior e mesmo com pontuais deficiências, são as regiões com a melhor infraestrutura da cidade, com satisfatória malha viária, rede, abastecimento e tratamento de esgoto; todos os serviços urbanos, estão disponibilizados nessa região central. Marcel prossegue dissertando sobre o uso e ocupação do solo, mencionando que a área vermelha na projeção do slide representa a área de adensamento prioritário, onde podem ser construídos edifícios até o limite de 30 andares; a região com tonalidade amarela é uma área de adensamento secundário, demonstrado pelo mapa em exibição sobre o macrozoneamento da cidade, portanto, é uma área que coincide com a área de amortecimento do morro, indicando um adensamento menor em relação à área central central, necessário para fazer o equilíbrio com a parte ambiental. Na sequência, Marcel menciona a LOT, Lei de Ordenamento Territorial ressaltando a existência de algumas diferenças, como a faixa viária no raio de abrangência do Terminal Central, todavia na prática é uma região onde pode-se fazer praticamente todo tipo de empreendimento de pequeno, médio e grande porte, observando-se as excessões; é uma região da cidade onde praticamente todos os usos são admitidos, com limitação para uso industrial de grande porte, impacto e risco. É a região com a maior concentração de imóveis tombados. Referente aos 46 imóveis tombados pelo Estado em 2002, a grande maioria encontra-se nessa região, destacando-se o Palácio dos Príncipes e o Moinho Joinville. Em face das dificuldades de gestão desses patrimônios enfrentadas tanto pelos proprietários quanto pelo Poder Público, a Administração Pública busca a criação de mecanismos para valorizar e incentivar a ressignificação e a requalificação desses imóveis, para que voltem a ter uso pleno. Outrossim, é uma área que apresenta variada oferta de serviços, como o educacional, que mesmo com a redução do ensino infantil e o ensino de primeiro grau apresenta uma diversidade de outras escolas; línguas, universidades, campos remotos de universidades, e outras instituições do gênero; também é uma área bem provida de serviços dos serviços de saúde da cidade por meio dos Hospitais São José, Dona Helena, Regional, Infantil, Maternidade, Unimed, Hapvida e uma grande concentração de clínicas de toda a sorte. Quanto às áreas de lazer, embora a região apresente um grande potencial para desenvolver essa atividade, necessita de projetos de incentivo para a construção de novos empreendimentos, inclusive já existe a proposição da criação de um complexo gastronômico nas cercanias do Moinho e da nova Escola do Sesi. Referente à mobilidade, Marcel salienta que esta é a área mais bem provida de serviços de mobilidade, com largas avenidas, transporte coletivo satisfatório, com rede de ciclovias, ciclo faixas e Plano Viário; vários projetos de requalificação são evidenciados nesta região, como o recente binário da Urussanga esquina com a Procópio Gomes, e as Pontes Albertinho Bornschein e Nácar que vieram requalificar mais a estrutura de mobilidade nessa região. Como mencionado anteriormente mesmo sendo uma área provida com todo o sistema de infraestrutura como água, esgoto, coleta de resíduos, coleta seletiva e drenagem pluvial, é uma área propensa ao adensamento populacional e construtivo, tendo como principal fator de risco os alagamentos e as inundações, necessitando estes de controle contínuo por parte da Administração, fora estes não é uma área de outros riscos ou até de menor risco. Esta região possui intensa atividade econômica com variadas lojas de eletrodomésticos, roupas, saúde, comércio de veículos e serviço de transporte, existindo cerca de 50mil alvarás de localização georreferenciados, isto é, a região com o maior número de empresas da cidade, cabendo uma analogia com o setor industrial que apresenta o maior número de estabelecimentos na Zona Industrial e considerando as micro empresas individuais com uma grande concentração também na área central, apesar de estarem bem distribuídas, em razão que a maioria dos MEIs usa o próprio endereço para a localização da sua empresa. Atualmente existem mais de 60mil microempresas individuais e mais de 106mil CNPJs ativos; esses dados indicam que a cada 2 casas em Joinville, existe um CNPJ em atividade, confirmado a vocação empreendedora da cidade. Marcel frisa que em relação aos aspectos ambientais, todo o território da Operação Urbana já passou por análise deste Conselho por meio dos Diagnósticos Socioambientais das Microbacias, resultando na definição das APPs e faixas de preservação da natureza. Uma parte desse território é abrangido pela área do relevante interesse ecológico do Morro do Boa Vista e sua área de amortecimento, sendo este o foco da presente discussão: *"o regime de ocupação e de uso nessa área de amortecimento"*, que presentemente é regulado pelo Plano de Manejo, que contém um Regime Urbanístico para as regiões da área de amortecimento. Portanto, enquanto no Centro apresenta o coeficiente 4 com gabarito de 45 metros, podendo com a outorga onerosa atingir o coeficiente 8 e o gabarito de 90 metros, nas áreas de amortecimento o coeficiente é 0,1 com 9 metros de gabarito, 1,5 com 9 metros, 2 com 15 metros, 1,5 com 9, na Beira Rio com 25 metros, às proximidades da Tupi com 30 metros, naquela região perto do Hospital Regional. Jovita alerta

que por estar em Zona de Amortecimento, não se aplica faixa viária e sem possibilidade de aplicar uma outorga onerosa. Marcel assevera que este é o cerne da discussão, mencionando que a vertente oriental de cor avermelhada mostrada na projeção de *slide* do Morro do Boa Vista, indica uma área com grande interesse em receber empreendimentos imobiliários, sendo uma área onde está ocorrendo a substituição de terrenos industriais por novos usos, como exemplo a área da Ciser, da Kavo, e a área em torno do Moinho e por serem grandes áreas despertam o interesse da potencialidade de ocupação junto ao centro da cidade. Marcel prossegue sua explanação apresentando um esboço que destaca o cuidado em garantir a paisagem do morro, com a criação de cones de proteção visual nas principais ruas das cidades, especialmente as ruas do centro, permitindo aos transeuntes a visualização do Morro do Boa Vista e limitando o gabarito nessas áreas a fim de evitar a destruição da supra visão e ao mesmo tempo propor a liberação parcial do gabarito nas áreas fora dos cones visuais e nas cotas intermediárias. Marcel sugere que considerando o centro da cidade pode-se permitir prédios de 90 metros, 60 metros, e com 20 ou 30 andares. Mas não ao longo de todo o Rio Cachoeira, devendo-se observar as limitações conforme as variações da área da Zona de Amortecimento e dos gabaritos. Portanto, a proposta é que na faixa mais baixa antes da cota 30, possa ter um gabarito de até 45 metros, não de 90, o que seria um intermediário; esse nível não é exatamente científico, mas assim, tendo em vista que o morro tem a cota 40, basicamente toda a copa de vegetação acima da cota 40 está preservada na cidade inteira com o nível básico na cidade é de 45 metros. O nível histórico de Joinville, levando-se em conta o Edifício Manchester, são prédios de doze a treze andares que alcançam 40 a 45 metros como alguns existentes no bairro Saguacu. Desta maneira pretende-se que nessa parte da Zona de Amortecimento seja possível aumentar o gabarito, e acima da cota 30 restringiria novamente à cota 15 para não haver prédios muito altos obstruindo a vista do morro, mesmo nas áreas fora dos cones visuais, sendo que nos cones visuais a limitação seria mantida. Assim, a ideia é que todo acréscimo de gabarito, exemplificando, se um local com gabarito 9 queira alterar para 45 metros, esse acréscimo é mediante o pagamento da outorga ou a prestação de obras e serviços de um valor equivalente ao pagamento dessa outorga. Esse é o objetivo da proposta; a partir dos recursos obtidos, proceder com a requalificação de toda a orla do Rio Cachoeira, a construção do Parque Linear em toda a extensão do Rio Cachoeira e requalificar as áreas, especialmente o Centro e o Bucarein, que têm maiores necessidades e demandas. Marcel destaca que o fulcro da operação refere-se à proposta acima mencionada cabendo a este relevante Conselho entender e acompanhar a operação em razão de ser o Órgão Responsável pelo cumprimento das diretrizes do Plano de Manejo, e a presente Proposta demanda uma alteração no anexo do referido Plano, ou seja, uma alteração na tabela de gabarito que está definida no Plano de Manejo vigente. Marcel comenta que as outras características permanecem inalteradas e que a SEPUR está em conversação com a Equipe Técnica da SAMA discutindo outras possíveis características a serem tomadas, por exemplo, uma edificação que estiver mais perto do morro não possa ser toda de vidro, porque isso implicaria na mortandade de pássaros; a criação de algumas regras abordando a qualificação ambiental, no sentido de dar estímulos ou pontuação para quem fizer um telhado ou uma fachada verde ou coisas desse tipo para que também tenha um apelo ambiental, dar incentivo para prédios que vêm com certificação ambiental, todo esse tipo de medidas, da mesma forma que na área mais central está sendo aplicada a Lei do *Retrofit*, isto é, quem promover a atualização de um prédio antigo terá desconto no IPTU e no ISS da obra, ou se transformar num prédio residencial, recebe o desconto no ITBI. Marcel define essa área como uma área doadora, por conta que é o local onde o empreendimento imobiliário gera recurso para ser absorvido pela SEPUR, que posteriormente o enviará para as áreas de investimento. A Conselheira Luísa Helena indaga qual a regra de afastamento entre os prédios; no que Marcel esclarece que atualmente esta sendo estudado o limite máximo de largura de uma torre de 50 metros. Jovita ressalta a questão dos pássaros mencionada por Marcel no entorno do Boa Vista, que pela legislação atua, não há nenhum impedimento para construir um prédio inteiramente de vidro. Quanto à questão de afastamento entre os prédios, a alteração do anexo é somente sobre a taxa de ocupação seja com gabarito da altura quanto de aproveitamento do lote; as regras de recuo frontal, ocupação de divisa ou fração dos fundos em qualquer sentido, isso já está previsto na LOT e no Código de Obras, e não será alterado. Luísa pondera que no Conselho da Cidade essa aproximação entre prédios sempre foi motivo de preocupação e discussão; Marcel pontua que essa preocupação também faz parte nos debates na SEPUR e cita como exemplo, que na parte central foram estabelecidos 3 corredores visuais, um próximo do outro, o que torna o bloqueio bastante restrito; os cones visuais permitem uma progressão a partir da Av Juscelino Kubitschek e da Rua do Príncipe; outro ponto importante a ser destacado é a requalificação tanto de parte do Rio Cachoeira quanto da área central objetivando eliminar ou mitigar a aridez preponderante nessa região por meio da arborização urbana, sendo notório que o Centro atualmente apresenta uma deficiente vegetação que precisa ser resgatada. A Coordenadora Samara Braun, da SEPUR comenta que a operação urbana vira uma LOT desse perímetro, mudando o CAL Coeficiente de Aproveitamento do Lote, a altura, o gabarito e o potencial construtivo. Todas as outras regras que foram comentadas, de recuo, ocupação de divisas, permanece conforme a LOT. Então, cada um desses setores simulados na projeção de slides de cor laranja mais claro, o que é o que a LOT permite no momento; a cor laranja mais escura representa o potencial que pode ser trocado como contrapartida, no entanto, somente aproveitando os lotes que fazem frente para a Rua Dona Francisca. Portanto a intenção é acompanhar o próprio Plano Diretor que coloca o adensamento somente nos eixos principais, ou seja, os lotes que fazem frente para a via principal. O mesmo se repete para os setores seguintes, nesse caso alcançando a zona de amortecimento, o limite é justamente os lotes que fazem frente para a avenida. De fato, alguns lotes são mais extensos, atingem as unidades de conservação, contudo foram interceptados com a cota 40 para não ficar um desenho tão distinto, porquanto o limite da ocupação está segmentado na cota 30. Desse modo essa possibilidade de potencial continua protegida mesmo se estiver fora de um cone de proteção, onde os visuais do morro ainda existem, elas continuam protegidas pelo cone de proteção. Samara prossegue a projeção de slides apontando uma situação de diferença entre o que a LOT e o Plano de Manejo prescrevem, que versa sobre uma alteração recente em que a Câmara de Vereadores transformou determinada área em setor náutico; essa área atualmente é tipificada com gabarito de 9 metros, permanecendo somente lotes lindeiros de um pequeno trecho da Rua Aubé, que é a zona de amortecimento, e de fato ultrapassa para o outro lado do rio também. Atualmente esse setor é identificado pelo Plano Diretor como o adensamento prioritário da cidade, sendo uma cota 45 mais 45. Marcel salienta que o referido setor está fora da área de amortecimento, sendo considerado uma área doadora porque é um setor onde pode ocorrer outorga onerosa, e gerar recursos para os investimentos. Jovita comenta que a Operação Urbana Consorciada é um projeto de lei que vira legislação e por conseguinte, torna-se uma Lei Complementar, até para confrontar a LOT, no sentido de determinar a sua aplicação nesse zoneamento específico, não aplicará diretamente as regras de CAL, Gabarito e de Lote. Por isso não é um Decreto, não é uma mera Instrução Normativa, uma Portaria garantidora. Ela tem força de Lei porque é uma Legislação, é similar à Quadra Cultural, por adesão; não é uma operação urbana como

na Cidade das Águas, onde existe um contrato estabelecido entre Cidade das Águas e o município de Joinville, e a partir desse contrato transforma-se em legislação e as obrigações estão impostas com força de Lei, com os potenciais construtivos aumentados. No presente ato é por adesão, ou seja, é uma legislação de operação urbana e quem quiser fazer a adesão estará de acordo com os requisitos da operação urbana consociada, assinando todos os termos, pagando as outorgas, efetuando todos os estudos urbanísticos e ambientais necessários para saber se pode ser feito da forma determinada ou não; é uma forma de segurança para a Administração Pública. Marcel comenta que várias cidades do Brasil vêm fazendo algo parecido com o sistema *Retrofit* com bastante sucesso e estima-se o mesmo resultado para a parte central de Joinville; Samara pontua que esse seria o perímetro abarcado pelo *Retrofit*; Marcel reitera que a abrangência do *Retrofit* ocorre mais no centro histórico da cidade, no entanto além de prédios tombados ou históricos, atende também prédios antigos das décadas de 70 ou 80, que embora fora da regra do *Retrofit*, precisam instalar um hidrante, um elevador para pessoas com deficiência ou uma plataforma, dentre outras necessidades. Samara ressalta que o *Retrofit* terá diferentes etapas e diferentes níveis de incentivos, desde uma adequação visual de fachada, até uma reforma mais substancial. Vai ter diferentes etapas, diferentes incentivos. Marcel ressalta que a Lei flexibilizará a adequação dessas edificações para sua plena utilização, priorizando as áreas que já foram objetos de estudo, planejamento e melhorias para a mobilidade e acessibilidade e qualificação dos espaços públicos, culturais e as praças da região central de Joinville. A proteção do patrimônio, revitalização de iluminação especial nas fachadas dos edifícios históricos, também estão no escopo da operação. Portanto, a primeira parte deste projeto já está em desenvolvimento nas proximidades do Moinho e da Ciser, que são áreas privadas e a segunda em fase inicial de obras. O objetivo é transformar o Rio Cachoeira no grande local de passeio, caminhada, lazer de Joinville, onde a comunidade possa realmente desfrutar do lazer constantemente. Quanto à forma de controle e gestão, a Lei prevê, que seja criado um Conselho específico para fazer o acompanhamento em consonância com o Poder Público e a fiscalização, que já existe no Ministério Público, e com os órgãos controladores em geral; prevê também a criação de uma Comissão de acompanhamento composta por entidades, como a Associação de Proprietários do Centro, o CDL, que são os parceiros investidores, e os órgãos do poder público, como a SAMA, a SECULT e a Secretaria de Planejamento Urbano. Marcel destaca na exposição de *slides* a área delineada nas cores verde, laranja e marrom, como sendo a área próxima à zona de amortecimento, na qual está sendo proposta a alteração dos gabaritos para 45 e 30 metros, com outorga onerosa, definindo também o teto de gabarito para viabilizar o desenvolvimento de empreendimentos nessa região e encerra sua apresentação recebendo calorosos aplausos da Plenária. Na sequência, o Presidente Jovita parabeniza a SEPUR pela ideia de direção do projeto, pela apresentação dos *slides*, demonstrando com clareza como funciona um processo de alteração de um anexo do Plano de Manejo. Jovita destaca que este Conselho é o Conselho Gestor da ARIE do Morro do Boa Vista, portanto é o responsável pela atualização ou a alteração do Plano de Manejo. Desta maneira o que foi apresentado nesta Plenária não é a proposta imediata de alteração do anexo, é uma apresentação de proposta de alteração de anexo, que todos os Conselheiros receberão para análise, mostrando como está o anexo atualmente e como ficará após a atualização, sendo que após a aprovação da proposta, a SEPUR emitirá um relatório final até o dia 12 de setembro do ano em curso; em seguida será marcada uma reunião extraordinária no dia 24 de setembro, para aprovação da alteração do citado anexo, tudo em conformidade com a Lei SNUC. Jovita destaca que na reunião extraordinária do próximo dia 24 de setembro, além da aprovação da alteração do anexo do Plano de Manejo da ARIE do Morro do Boa Vista, também será discutida a estrutura atualizada do Plano de Manejo da APA da Serra Dona Francisca sendo de relevante importância o conhecimento por parte deste Conselho, haja vista, que a APA não tem fonte de recurso próprio, sendo utilizado os recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente para realização de ações de educação ambiental, requalificação e outras demandas no âmbito desta Unidade de Conservação. O Conselheiro Márcio Luís Nunes da Silva Júnior, da OAB menciona que analisando tecnicamente, a alteração do anexo do Plano de Manejo é uma alteração da LOT e da taxa de ocupação do solo, no entanto tudo o que for decidido ou alterado sobre esse tema terá que ser validado pela Câmara dos Vereadores, o que pode demandar um longo tempo para análise na Casa Legislativa, como a aprovação do Código Municipal do Meio Ambiente em face de pertinentes alterações. A Conselheira Therezinha Maria Novais de Oliveira, da UNIVILLE questiona se todos os Conselheiros terão acesso ao material completo em razão da importância de executar uma alteração em documento de extremo interesse da cidade. Jovita esclarece que como este projeto aborda questões urbanísticas, essa alteração já passou pela análise do Conselho da Cidade confirmando que as alterações do anexo e a própria apresentação serão enviados para todos os Conselheiros em tempo hábil para estudos e análise. O Conselheiro Jonas de Medeiros, do ROTARY ressalta que será avaliado única e exclusivamente o que diz respeito à LOT dentro da área do Boa Vista; mas precisamente, a área de intercessão da zona de amortecimento com a área delimitada pela LOT, não se discutirá a LOT em si, pois isso é competência do Conselho da Cidade. Samara esclarece que a pretensa alteração resultará em uma nova Lei, que terá validade somente para o perímetro em discussão, portanto não é uma alteração da LOT, esta permanecerá intacta; o município poderá optar por benefícios da outorga ou do *Retrofit*, o que está sendo apresentando é um novo projeto para uma nova lei que não interfere na LOT. O Conselheiro Rafael Ribeiro, da SAP frisa que serão criados benefícios específicos dentro da área a ser alterada; Samara reitera que serão benefícios específicos, podendo ser de adensamento ou de interesse público de receber uma contrapartida. Referente aos índices Samara menciona que comparado com a LOT, o índice E01, o Gabarito é 30, vai poder alcançar 45 mais 45, sendo atualmente 30 mais 30; não é proposição da LOT, é uma nova lei. O Conselheiro Dieter Klostermann, da AEA Babitong, frisa que as restrições ora discutidas foram inseridas no Plano de Manejo com determinado objetivo, e questiona que esses objetivos estão sendo preteridos em detrimento de atender demandas por investimentos e ao mesmo tempo demandas de melhoria ambiental, e questiona a assertividade deste procedimento que poderá impactar uma considerável área do Morro do Boa Vista. A Conselheira Marília Gasperin dos Santos, da SEINFRA reforça a colocação de Klostermann, mencionando o aspecto de impacto ambiental, sugerindo que fosse repassado aos Conselheiros um parecer elaborado por Técnicos qualificados em proposições do Plano de Manejo, o que poderia gerar mais segurança e conhecimento no momento da votação. Jovita assegura que não está sendo votado a alteração da zona de amortecimento, e sim o prosseguimento para que este Conselho possa receber o relatório final da SEPUR, o qual deverá ser votado em reunião extraordinária após análise dos Conselheiros. Na sequência o Presidente Fábio Jovita coloca em votação o recebimento do Relatório Final da SEPUR, o qual foi aprovado por unanimidade de votos dos Conselheiros. Na sequência, Jovita agradece penhoradamente à equipe da SEPUR pela apresentação desta agenda, sendo saudada com calorosos aplausos da Plenária, e sem mais manifestações encerra esta pauta passando para o próximo item. **3) Sugestões de Pauta e Palavra Livre. Novo Código do Meio Ambiente:** O Presidente Jovita abre esta pauta passando a palavra para o

Conselheiro Márcio Luís Nunes da Silva Júnior, da OAB, que cumprimenta a todos e inicia sua fala mencionando que há duas semanas passadas, referente ao novo Código Municipal do Meio Ambiente, participou de uma conversa com o Gabinete do Vereador Lucas Sousa, pois havia uma pendência no recebimento de um parecer técnico solicitado pela Câmara dos Vereadores junto à OAB-Subseção Joinville. O mencionado parecer da Ordem sugeriu alguns ajustes de ordem jurídica ao novo Código, inclusive com a inclusão das "alegações finais" nos processos ambientais. Após análise pela Câmara, o referido parecer foi reenviado para a OAB afim de obter a aprovação final na pessoa de sua Presidente Janaina Madeira, após análise da Comissão de Direito Ambiental. Na sequência, após o aval da Ordem, o parecer será encaminhado para a Comissão de Urbanismo, e em seguida para votação da Plenária, sendo aguardada a homologação ainda no presente ano de 2025. O Conselheiro Pedro Toledo Alacon, da CAJ cumprimenta a todos e inicia seu pronunciamento concernente às discussões internas tanto na CAJ quanto na Prefeitura em relação ao Plano Municipal de Saneamento que surgiu como uma necessidade da lei 11.445 de 2007, que já existiu e no momento a Prefeitura está efetuando uma revisão geral deste, levantando uma discussão, principalmente no âmbito interna da CAJ; a referida discussão gira em torno das fossas-filtros porque na Lei 11.445 de 2007, eram considerados soluções individuais de saneamento, e não eram abarcados por essa legislação. Mas isso mudou, e fez com que a Companhia começasse a pensar algumas situações; o munícipe que possui uma fossa-filtro em casa, efetua a limpeza normalmente quando entope, e esse procedimento passa a fazer parte de um sistema cotidiano, sendo imperativo um controle pelo Poder Público, que neste caso, seria a CAJ. Alacon ressalta duas situações importantes; primeiro, existem locais em Joinville chamados de soleira-baixa, quando em razão de uma inviabilidade técnica a casa está abaixo da rede de esgoto, o que normalmente acontece nos morros; ou duas laterais, e a casa que está abaixo para alcançar a rede esgoto na rua, teria que passar o esgoto por dentro de outro terreno, o que nem sempre é bem visto ou permitido pelo outro morador; nesses casos existe uma salvaguarda na Lei 2.996 que faz com que a legislação no caso a SAMA, por meio de uma portaria ou de uma regulamentação possa aprovar a utilização da fossa-filtro para aquelas casas que a Companhia entende que é inviável tecnicamente por gravidade, a utilização da rede de esgoto. Obviamente existe outra maneira de resolver, com a colocação de tanque de acumulação e uma bomba, contudo, neste caso os custos recaem sobre o morador. Havia uma regulamentação da SAMA aprovada no Comdema, que indicava as condições para essa situação baseada no número de habitantes da residência; a questão é que não existe uma fiscalização específica rotineira, fazendo com que esta situação torne-se recorrente na área urbana e rural. Rafael pontua sobre as questões condominiais que são pequenos agrupamentos de casas, que são construídas muitas vezes sem nenhum ajuste urbano. Alacon prossegue sua fala abordando o saneamento na zona rural, área em que recente passado usou bastante o sistema de fossa filtro, mas que atualmente está no radar do Plano de Saneamento, tanto para melhoria no sistema de limpeza de fossa-filtro quanto para instalação de rede de esgoto. Em vista desse cenário Alacon solicita à SAMA em nome da CAJ, que seja elaborada uma regulamentação que permita a entrada de agentes fiscalizadores nas residências, principalmente na zona rural, pois, a entrada requer permissão do morador, que em muitas ocasiões exerce o direito da recusa; a regulamentação pretendida poderia até contemplar a presença de um agente da SAMA, por ter poder de Polícia, o que poderia facilitar a fiscalização até mesmo com a aplicação de multa, caso necessário. Alacon em face do exposto, sugere a proposição de regulamentação sobre a questão de fiscalização do sistema de esgoto, haja vista, a cidade apresentar 50% de fossa filtro e 50% de rede de esgoto e na área rural o percentual de fossa-filtro é muito maior, inclusive, com especial atenção às ligações irregulares, portanto a regulamentação se faz necessária até para oportunizar ao morador a escolha de fazer a limpeza as suas expensas ou permitir a entrada da CAJ para executar a operação ou ainda a obrigatoriedade direta da permissão de entrada da fiscalização. Rafael pontua que este assunto já foi discutido no passado neste Conselho, no entanto atualmente existe a necessidade de uma regulamentação que oriente o morador qual o procedimento correto para instalação do sistema fossa-filtro, desde o tipo de material, as licenças requeridas, a elaboração do projeto por profissional competente até a liberação final da Vigilância Sanitária. O Conselheiro Samir Alexandre Rocha, da SECULT comenta que a vistoria deveria ser com a fossa aberta a fim de permitir uma completa vistoria; Alacon indaga se para sanar essa questão seria por conta de uma nova Lei, ou se ainda resta tempo para inclusão no Código Municipal do Meio Ambiente; Márcio comenta que essa inserção assemelha-se ao poder de polícia, e o Tribunal de Santa Catarina tem um entendimento extremamente positivista e uma posição que não se aplica analogia em direito ambiental, a fim de que possa diminuir a proteção, então não caberia justamente por isso. A tendência do Tribunal é essa positividade, se não está escrito, não se pode fazer e nem adaptar. A Conselheira Magda Cristina Villanueva Franco, da SAMA indaga se essa questão não se aplica à Lei específica de Saneamento; O Conselheiro Pedro Porton Carvalho, da Secretaria de Educação pontua que referente ao sistema de esgoto para as escolas do município, inicia-se com consulta à CAJ sobre a pretensão da obra e em seguida com a SAMA para aprovação do sistema de esgoto. Contudo, o tratamento de esgoto é praticamente auto declaratório, ou seja, tem que informar previamente o tipo de tratamento que se pretende fazer conforme as exigências da SAMA, para a obtenção da aprovação do sistema; Porton avalia que a partir desse momento, com o sistema aprovado e em funcionamento, seria o momento da cobrança ou verificação do correto funcionamento do sistema por parte do órgão competente. Jovita indaga se as escolas possuem uma ETE Estação de Tratamento de Esgoto; no que Porton esclarece que as escolas têm um porte considerado pequeno para o funcionamento de uma ETE, e por conta disso, o sistema fossa-filtro atende satisfatoriamente o sistema de esgoto. Porton destaca que o próprio alvará de construção da SAMA necessitará da autorização da vigilância sanitária, o habite-se, para funcionar. Assim, supõe-se que para novas edificações haverá a obrigatoriedade da aprovação da ANVISA. Alacon concorda com a colocação de Porton, no entanto, alerta, que possivelmente na primeira semana de uso o sistema funcionará normalmente, contudo nas semanas seguintes poderá ocorrer falha na coleta do material sanitário para envio ao laboratório, afetando o funcionamento do sistema. Jovita ressalta que no vindouro mês de outubro acontecerá uma reunião específica sobre Diagnóstico Socioambiental, aprovação na íntegra, alteração de lei e marco temporal, ou seja, será uma reunião de intenso debate; assim sendo, caso haja a concordância deste Conselho este tema poderá ser discutido na reunião do mês de novembro. Na sequência Jovita inquirir os Conselheiros sobre a aprovação dessa pauta para o mês de novembro, no que a proposta foi aprovada por unanimidade. Prosseguindo, Jovita recomenda ao Secretário José Augusto de Souza Neto, a inclusão do tema aprovado em pauta principal, para a reunião ordinária do próximo mês de novembro. Jovita exorta que todos os envolvidos na discussão do Saneamento Básico, incluindo sua própria pessoa, pesquisem sobre esse importante tema, principalmente pelas alterações que deverão ser implementadas no ano de 2032 em consonância com a Legislação. O Conselheiro Francisco Ricardo Klein, do CEAJ parabeniza as observações dos Conselheiros Alacon e Rafael Ribeiro, especialmente sobre a questão das residências em soleiras baixas, que evidenciam a dificuldade do tratamento de esgoto e elogia a apresentação da SEPUR, nas pessoas de Marcel e Samara reconhecendo o potencial urbanístico e turístico do Parque

Linear da Beira Rio; no entanto, Klein expressa sua preocupação com o forte odor reinante nesta área, oriundo do leito do Rio Cachoeira, o que pode afetar a presença do público de maneira imprevisível na orla deste importante projeto da cidade e sugere que sejam analisadas soluções atuais, que possam pelo menos mitigar esses efeitos da natureza. Sem mais manifestações, o Presidente do Comdema agradece a presença de todos declarando encerrada a reunião ordinária às 12h00, sendo extraída a presente Ata, a qual foi lavrada pela Secretaria do Conselho e assinada pelo Presidente do Comdema, Fábio João Jovita, após aprovação dos demais Conselheiros.

**Fábio João Jovita**  
Presidente do COMDEMA

**Márcio Luís Nunes da Silva Júnior**  
Vice-Presidente do COMDEMA

**José Augusto de Souza Neto**  
**Luiz Carlos da Silva Seixas**  
SAMA - Unidade de Apoio aos Conselhos

**\*\*A gravação em áudio desta reunião se encontra arquivada na Unidade de Apoio aos Conselhos (SAMA.UAC)**



Documento assinado eletronicamente por **Fabio Joao Jovita, Secretário (a)**, em 02/10/2025, às 17:15, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, 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 **26800358** e o código CRC **79254D80**.

Rua Dr. João Colin, 2.719 - Bairro Santo Antônio - CEP 89218-035 - Joinville - SC - [www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

25.0.001284-5

26800358v202