

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 Extraordinária do COMDEMA Conselho Municipal de Meio Ambiente realizada em 24/09/2025.

No vigésimo quarto 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 Extraordinária presencial, realizada no Auditório da OAB, na Rua Amazonas, 46 bairro Saguacu, 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; Luisa Helena Jordan, do OSB; Cristina Jandrey Silva, da ADUNORTE; Valquíria Viviani Rodrigues Backes Forster, da SAS; Erica Romanha Dagostin, da ACIJ; Maiko Alexander Bindemann Richter, da SEPROT; Rodrigo Luís da Rosa, do CEAJ; Luís Rogério Pupo Gonçalves, da SEPUR; Marília Gasperin dos Santos, da SEINFRA; Pedro Porton Carvalho, da SED; Ricardo Alexandre Messias de Oliveira, da SDE.UDR; Renan Gonçalves de Oliveira, do SINDUSCON; Amílcar Nicolau Pelaez, do SINDSERRARIA; Lucas Peres Farias, da SES; Jonas de Medeiros, do ROTARY; Tiago Corrente Medeiros, da PMA; Danielle Perez Alvarez, da AJORPEME; Leonardo Romero Monteiro, da UDESC; Osmar Leon Silivi Junior, da SEHAB; José Mário Gomes Ribeiro, do CHBB 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: Samara Braun, da SEPUR; Gabriel Klein Wolfart, da OAB; Júlia Avancini da Silva, e Thais Helena S. de Nogueira, da YATTO URBANO; João Paulo Loyola Braga, da LEPPER; Dalmazira Anselmo da Silva Souza, da SECULT; Camila Müller e Bianca Santana, da CARBONO ENGENHARIA; Jonathan B. L. da S. Conceição, do 62º BI; Débora Karina de Oliveira, da ADUNORTE; Cristina Henning da Costa, Pryscilla Menarin Dzazio, Jorge Luiz de Campos, André Trento Michels, 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) Programa "Viva Bem Joinville", Atualização Plano Manejo ARIE do Morro do Boa Vista;** **2) Revisão do Plano de Manejo da APA Serra Dona Francisca, status;** **3) Sugestões de Pauta e Palavra Livre. Pauta 1) Programa "Viva Bem Joinville", Atualização Plano Manejo ARIE do Morro do Boa Vista:** 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 mencionando que esta primeira pauta da reunião diz respeito à atualização do Plano de Manejo da ARIE do Morro do Boa Vista e ressalta o status da Proposta de uma Lei da Operação Urbana Consorciada, que já tramitou no Conselho das Cidades e na Procuradoria Geral do Município, aguardando então a atualização do Plano de Manejo para ser aprovado nesta sessão e ser protocolizado na Câmara dos Vereadores, seguindo o rito deste Conselho. Jovita questiona se todos os Conselheiros receberam, dentro dos prazos, as notas técnicas convencionadas na última reunião do dia 03/09/2025 que versam sobre o Parecer da SAMA e a apresentação de *slides* efetuada pela equipe da SEPUR, no que todos responderam afirmativamente. Jovita explana que a Conselheira Magda Cristina Villanueva Franco, da SAMA apresentará informações referente aos Pareceres da SAMA e da Coordenadora Samara Braun, da SEPUR, discorrerá sobre a Operação Urbana Consorciada, com a finalidade que todas as dúvidas sejam dirimidas e ao final das apresentações, será colocado em discussão e votação a alteração pretendida no Plano de Manejo. Posteriormente à votação, será apresentado o *status* da Revisão do Plano de Manejo da APA da Serra Dona Francisca no âmbito do Comdema, porque os recursos utilizados na proteção dos mananciais, o grande objetivo Unidade de Conservação da APA como fiscalização, comunicação visual, monitoramento, qualquer assunto nesse sentido, advém do Fundo Municipal do Meio Ambiente, isto é, são recursos ordenados por este Conselho. Portanto, considerando a previsão de aprovação do Plano de Manejo da APA para o vindouro mês de outubro, é necessário que este Conselho tenha plena ciência da situação. No que tange aos estudos que a empresa contratada realizou não há mais como fazer nenhum tipo de alteração, no

entanto havendo alguma sugestão e o entendimento jurídico da possibilidade, poder-se-á acrescentar na Publicação do Decreto do Plano de Manejo. Jovita pontua também que os estudos do Diagnóstico Socioambiental das Microbacias foram Concluídos e Decretados no mês de julho do presente ano; foram analisadas 206 Microbacias com os respectivos estudos devidamente publicados, e já sendo utilizando dentro dos processos de licenciamento e aprovação do projeto construtivo. O próximo passo será a unificação desse Diagnóstico Socioambiental e apresentação dessa unificação ambiental, urbanística, social, econômica e infraestrutural. Em face da previsão Consolidação do Diagnóstico ser aprovada no decorrer do próximo mês de outubro, Jovita consulta a Plenária pelo adiamento da próxima reunião do dia 01 de outubro, para o dia 29 de outubro, tendo a Plenária decidido pela manutenção da reunião ordinária para o dia 01 de outubro, e concordado também com o recebimento da pauta com justificado atraso, para a mencionada reunião do dia 01 de outubro. Na sequência Jovita convida a Conselheira Magda Franco para iniciar a apresentação da primeira Pauta, que cumprimenta a todos e começa sua explanação comentando que o documento Nota Técnica foi elaborado de uma forma mais didática trazendo questões que foram objeto de intensos debates sobre a proposta da Operação Urbana Consorciada desenvolvida pela SEPUR. Essa operação prevê alteração na zona de amortecimento da ARIE do Morro do Boa Vista, no entanto não haverá mudança significativa do respectivo Plano de Manejo no que diz respeito à delimitação da Zona de Amortecimento; esta permanecerá inalterada, assim como as questões relativas aos usos permitidos e as restrições de Supressão de vegetação; Magda sublinha que o ponto controverso especificamente é o quadro 14, da Nota de Rodapé, na página 74 do Plano de Manejo, determinando, "*que não é possível a utilização dos instrumentos urbanísticos da operação da outorga ou transferência do direito de construir ou outro instrumento que amplie o gabarito e o coeficiente de aproveitamento do CAL*"; outro ponto destacado refere-se ao item 4.2, na página 76, que diz respeito aos objetivos específicos, "*inibir ampliação da densidade urbana*", que no caso presente está em conflito, porque haverá um adensamento com essa proposta. Portanto esses são os pontos que devem ser analisados especificamente porque abarcam os setores Charlot, Cachoeira, Porto, Moinho e Dona Francisca, que são contíguos à ARIE. A análise indica que existe uma infraestrutura local que a própria SEPUR destaca que tem capacidade de suportar um aumento no que diz respeito à atividade construtiva, também verificou-se que a operação atinge somente 21% da Zona de Amortecimento. Quanto ao número de lotes baseado em documento da SEPUR, indica que há um reduzido número de imóveis que estará apto a aderir à essa proposta, sendo que na Zona de Amortecimento existem 49 lotes sem uso. Prosseguindo sua apresentação Magda destaca um quadro informativo mostrando as condições anteriores da Zona de Amortecimento e as condições de como ficará após as pretendidas alterações, comparando em termos de andares. A Conselheira Marília Gasperin dos Santos, da SEINFRA indaga a quantidade total de lotes na Zona de Amortecimento; no que Magda esclarece o total de 404 lotes; Magda passa a palavra à Servidora Cristina Henning da Costa, da SAMA que cumprimenta a todos e menciona que a Nota Técnica do órgão gestor trouxe esse viés importante nesse momento, visando por exemplo no setor Charlot não aplicar os 60 metros, por precaução, e limitar ao máximo de 45 metros. Como a operação tem uma área mais ampla, a operação potencializará esses 60 metros, mas quando dentro da Zona de Amortecimento do Boa Vista ficaria limitada a 45 metros, sendo esse o nível de referência. Nos setores Cachoeira de 15 passa para 45 metros; o Charlot de 25, vai para 45 metros; o Dona Francisca sai de 9, passa para 20 metros, e assim na sequência, de 45 dobra para 90 metros, porém novamente limitada essa referência em Cota 45. A do Porto, passa de 15 para 45 metros. Com respeito as referências de pavimentos, adotou-se a conversão assumindo um pavimento médio de 3 metros de altura, que é um padrão. O Plano de Manejo congelou os requisitos urbanísticos da LOT de 2017. De fato, na época era de 5 metros, então o correto atualmente aplicado de 9 metros que passa para 45 metros, porque a operação propõe, tomando como base a própria LOT. Assim, faz-se essa replicação na área da Zona de Amortecimento, parte-se de 9 metros e propõe-se para aquela amplitude. Em termos ilustrativos, a referência de Cota 45, à medida que o imóvel vai adentrando na subida de cotas, perde o que conseguiria edificar verticalmente. Desse modo partindo de uma Cota Zero a nível do mar, contudo, próximo às ruas principais é possível elevar a edificação em 45 metros. À medida que o terreno vai tendo a cota, no ponto terreno onde a Cota é 20 do solo, edifica-se 25 metros. Então essa é a intenção de ter esse limite de referência da isoípsa de 45. Apenas para não elevar a edificação num gabarito muito alto quando a cota do solo já é elevada causando um impacto ainda maior. Cristina prossegue a apresentação dos *slides*, e a partir deste ponto começa a exposição com a compatibilização textual. Dentro do Plano de Manejo, como já comentado no quadro 14, que traz a proibição do instrumento, mantém-se a redação, e onde se lê, é o texto atual. A nova redação mantém esse texto atual excluindo da proibição "*a operação urbana consorciada em Joinville*". Cristina ressalta que essa análise exclusiva foi efetuada para essa operação, levando-se em conta as condições que foram apresentadas e que consequentemente serão levadas para a Minuta de Lei, que garantirá a forma de beneficiar também a Unidade de Conservação em relação as medidas mitigadoras, de acompanhamento ambiental, e das contrapartidas em benefício a UC. Dessa forma as condições aqui estabelecidas demonstram que permanece a preocupação ambiental original que fundamentou a criação da Unidade de Conservação, todavia compreende-se que a aplicação controlada do instrumento pode ser compatibilizada com os objetivos da unidade de conservação, desde que observadas rigorosamente as diretrizes vigentes. Cristina destaca a importância de trabalhar com a nova redação sobre a parte dos objetivos específicos da Zona de Amortecimento, que traz um objetivo específico para esse zoneamento que ao invés de inibir, deve orientar o adensamento, porquanto é um texto que conflita com a proposta. Considerando que a aplicação foi definida no âmbito do planejamento é importante que os vínculos que advirão dessa futura operação e adesão estejam também atrelados às contrapartidas, em benefício tanto de infraestrutura e investimentos financeiros, quanto na área da Zona de Amortecimento e na Unidade de Conservação, como exemplo, investimentos de infraestrutura de visitação, educação ambiental, criação e implementação de áreas verdes e arborização pública. Quanto à redação do Plano de Manejo e da Minuta de Lei ainda está em andamento, no entanto é necessário abordar essas questões para que a operação, de fato, seja efetuada e com benefícios ao órgão ambiental, no caso, a Unidade de Conservação. As contribuições para a proposta da Minuta de Lei seriam minimamente as mitigadoras no âmbito dos empreendimentos que vão aderir à operação, ou seja, cada empreendimento terá a análise de impacto causado e na esfera da Unidade de Conservação, as suas mitigações para reduzir ou anular aqueles impactos gerados. Magda menciona as contribuições ao Projeto de Lei, PL mencionando a importância e dimensão do trabalho da SAMA em conjunto com a SEPUR na elaboração da Minuta do Projeto de Lei abordando as diretrizes gerais, salientando que o Plano de Manejo e o Projeto de Lei devem estar conectados. O artigo 7º da proposta diz respeito diretamente ao Plano de Manejo em seu §1º, "*fica permitido a ampliação do CAL e gabarito por meio das operações e da transferência do direito de construir em lotes situados na zona de amortecimento, do Boa Vista sendo gabarito básico, máximo e limitado a altura equivalente à isoípsa 45 metros*", conforme apresentado por Cristina. Outra questão ainda no mesmo artigo, §1º diz "*não se aplica às áreas acima da*

isoípisa 30 metros". A questão dos índices urbanísticos do CAL e Gabarito poderão ser acrescidos nos imóveis localizados em vias com seção mínima de 12 metros, inclusive em lotes situados na Zona de Amortecimento, desde que seja vinculado à outorga e aos instrumentos. E o disposto nos §§ 1º e 3º *"não se aplica nos lotes situados nos cones de proteção visual", destacando a questão da proteção visual da paisagem, demarcados no anexo da LOT, sendo nesse caso o gabarito limitado ao gabarito básico estabelecido pela LOT ou pelo Plano, quando couber."* Magda destaca, para os empreendimentos que aderirem à outorga e inseridos na Zona de Abastecimento, deverão obrigatoriamente realizar análise de Impacto de Vizinhança com requisitos ambientais específicos e a anuência do Órgão Gestor, no caso a SAMA. O Conselheiro Márcio Luís Nunes da Silva Júnior, da OAB, questiona se o Comdema tem poder de decisão, ou seja poder de não aprovar o empreendimento; o Conselheiro Luís Rogério Pupo Gonçalves, da SEPUR esclarece que o Comdema não tem poder de interferir no que a legislação urbana permite. Magda reforça a colocação de Pupo mencionando que tudo relacionado a empreendimento em Unidade de Conservação começa pela Unidade de Aprovação de Projetos e finaliza com a anuência da SAMA, que verifica se os requisitos foram atendidos e se está de acordo com o estabelecido pelo Plano de Manejo. Jovita ressalta que a anuência é uma etapa preliminar, porquanto a SAMA sendo a Ordenadora da Unidade de Conservação em si, tem que estar ciente do que está sendo feito dentro da Unidade de Conservação ou na Zona de Amortecimento. Por exemplo, um empreendimento requisita anuência da SAMA para desenvolver uma atividade que demandará em supressão de vegetação dentro da Unidade de Conservação. Nessa certificação do Órgão Ambiental, por estar dentro de uma Zona de Amortecimento ou da própria Unidade de Conservação, tal supressão não será permitida, portanto o empreendedor será cientificado de que supressão de vegetação não pode ser feita. Magda salienta que a importância desta etapa prévia de certificação, onde o Estudo de Impacto de Vizinhança, visualiza-se como único instrumento por meio do qual as medidas mitigadoras e compensatórias podem ser trabalhadas. Jovita destaca que na proposta do Projeto Lei pode-se estabelecer quais são os critérios dentro da operação dos pactos, que vão discutir qual é o percentual desse valor que pode ser destinado ao Fundo, que tipo de empreendimento ou melhoria pode ser feito no entorno da Unidade já na proposta da lei da operação urbana consorciada, não neste projeto de alteração do Plano de Manejo, porque essa foi a minuta que passou pelo Conselho da Cidade. Magda frisa que esta é uma proposta que está sendo trabalhada com a SEPUR, com transparência plena para o investidor. Márcio relembra que a proposta como é uma regra urbana precisará passar pela aprovação da Câmara de Vereadores, podendo sofrer alterações dentro da Casa Legislativa. Magda menciona as contrapartidas econômicas e sociais referentes aos empreendimentos situados na Zona de Amortecimento, de que forma devem ser aplicadas na forma de investimento na própria Unidade, fortalecendo dessa maneira a própria Proposta. Basicamente toda a operação tem uma forma de controle social; os estudos são coordenados pela SEPUR, contudo também existe a participação de Órgãos Públicos e da esfera da sociedade civil. A contribuição da SAMA diz respeito a tudo o que acontece referente a empreendimentos no âmbito da Zona de Amortecimento. Magda argumenta a importância em estender as perspectivas dos benefícios em prol da Unidade de Conservação. A SAMA e a SEPUR debateram intensamente visando o entendimento do sentido desta operação demonstrar para comunidade tanto pública quanto civilmente, que o empreendedor que aderir e assinar a carta de adesão e de cooperação, seguido de um termo de compromisso, possibilitará o retorno à Unidade de Conservação, não em pecúnia, mas em infraestrutura sendo o grande objetivo da operação, pois evitará o desgaste para o poder público com licitações o que demanda bastante tempo em razão dos procedimentos legais, ao contrário do objetivo da presente operação em melhorias e empreendimentos podem ser efetuados conforme o regimento legal em razoável espaço de tempo. O Conselheiro Pedro Toledo Alacon, da CAJ, menciona que já existe alguns exemplos de empreendimentos na cidade, e cita o anexo do bairro Jardim Paraíso, que em contrapartida oferecida pelo empreendedor, a construção de grande avenida como segunda via de acesso para o bairro, estando dentro do projeto da empresa não se beneficiando da simples outorga. Magda comenta sobre as contrapartidas de sustentabilidade que significa tudo o que o empreendedor propõe de sustentabilidade no projeto resultará em desconto do total do efetivo pagamento, em reconhecimento à opção de entregar infraestrutura do que propriamente pagar em dinheiro, porque este iria para o Fundo, e usá-lo para alguma obra necessita de todo o processo burocrático e a demasiada demanda de tempo. Márcio indaga se existe uma lista indicando os requisitos de sustentabilidade ou depende de análise subjetiva; Samara esclarece que são regulamentados por Decreto porque cada Fator de Sustentabilidade e Inovação (FSI) tem uma vocação diferente, então por exemplo os fatores contemplados com uma bonificação na área campestre referem-se às necessidades de qualidade do ar; cada área é especificada por Decreto próprio e específico, inclusive apontando quantos pontos equivale determinado item. Jovita pontua que a SEPUR criou uma tabela online, e à medida que é preenchida o cálculo da outorga aparece instantaneamente, permitindo ao empreendedor visualizar o seu custo total e o valor da redução. A Conselheira Dalzemira Anselmo da Silva Souza, da SECULT comenta que participou da elaboração do primeiro Plano de Manejo do Morro do Boa Vista; na época, em conjunto com a Comunidade e a Sociedade, o projeto foi desenhado manualmente em folha de cartolina, com a definição da Zona de Amortecimento, e o congelamento dos índices urbanísticos naquele ano de 2010, principalmente, considerando a paisagem cênica. Dalzemira destaca que o Morro do Boa Vista faz parte da história da cidade, bem antes da chegada dos colonizadores, portanto, a paisagem é algo cultural, faz parte da cultura de Joinville, o que dá causa às preocupações e restrições de construção na Zona de Amortecimento. Em 2020 houve uma revisão, que abriu várias possibilidades de construção na Zona de Amortecimento. Dalzemira ressalta que no momento atual desenrola-se outra revisão, que é pontual, mas bastante significativa considerando o total de 404 lotes existentes, e no pior cenário possível, todos poderiam aderir à outorga, não está claro se realmente somente 49 aderirão. Em cidades próximas no litoral Norte ocorreram situações similares, em que atualmente áreas cênicas estão escondidas sem possibilidade de reversão. Desta maneira, é muita responsabilidade o que este Conselho irá decidir, porquanto esta geração passará, no entanto, os prédios permanecerão firmes. Essa delimitação da operação urbana consorciada, se bem observado no mapa, avança sobre a Unidade de Conservação também em áreas com floresta, em área onde o morro aproxima-se do Rio Cachoeira, sendo que no Projeto de Lei está escrito que é Zona de Amortecimento, então isso é importantíssimo, que não adentre a Unidade de Conservação. Samara argumenta sobre a suposição de uma torre de 5 por 5 metros, com 30 metros de altura, o que seria algo absurdo; isso indica uma torre bastante "esbelta", em comparação com o Edifício Elba que tem a largura em sua laje, de 9 metros, o que explicará mais adiante a localização dos Cones Visuais. Samara prossegue a exposição de *slides*, esclarecendo as posições dos lotes que poderiam fazer a aquisição de outorga com o Projeto Viva Joinville. A parte colorida os setores, como o Príncipe, Charlot, e assim por diante. A marcação dos Cones são indicados na cor rosa, indicam locais permitidos para construção. Alacon indaga qual a indicação correta dos Cones Visuais na exposição; Samara reitera que os pontos indicados pela cor verde escuro não pode haver construção, tendo que respeitar os Cones Visuais. Fazendo uma simulação, foi efetuado um recorte fora o limite da

unidade de conservação, permanecendo o limite de 30 metros indicado pela SAMA, assim, o verde escuro está abaixo da isoípsa de 30 metros, fora da Unidade. Se considerarmos corrigir o Projeto de Lei, que é o limite do perímetro, deve considerar esse limite da Unidade Conservação para que permaneça fora, evitando assim, conflito de interpretação. Portanto, o foco dessa simulação é perceber que onde está situada a linha verde indica área que seria possível construir, mas como está passando um Cone, impossibilita o empreendimento. Samara menciona os critérios adotados para o sistema de Cones foi a partir de caminhadas pela Zona de Amortecimento passando por ruas de onde fosse possível enxergar o morro normalmente, e neste local era projetado um Cone Geográfico, para garantir que esse visual não seja interrompida. Esse Cone se aplica fora da Zona de Amortecimento porque ainda consegue-se enxergar o morro, mesmo estando fora do limite da Zona de Amortecimento; Samara pontua que na cor verde, se não houver Cone, pode construir conforme o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), efetua-se a volumetria, o impacto de paisagem para verificar a possibilidade de fazer uma intervenção; vale destacar, o que é intervenção de EIV não computa como contrapartida da operação; uma situação, é comprar uma outorga e esse recurso é destinado em benfeitorias ou no FSI, e outra situação são as medidas mitigadoras do EIV para o empreendimento não causar impactos na vizinhança, impactos de mobilidade, paisagem, saúde, educação, dentre outros. Jovita indaga se ocorrerão duas outorgas e duas contrapartidas; no que Samara responde afirmativamente, de uma outorga atender as contrapartidas definidas no EIV e outra atender as definidas na Operação Urbana Consorciada, ou seja, dois instrumentos separados. Alacon indaga sobre a posição invertida de um Cone na exposição de *slides*; Samara confirma que é para garantir a visual do Moinho por ser um prédio tombado. A Conselheira Luísa Helena Jordan, do OSB, questiona que um dos Cones, na exposição, passa em cima do prédio do Tênis Clube; Samara esclarece que onde está construído não afeta, pois a operação não obriga demolições. Samara prossegue sua apresentação mencionando que existem duas proposições elaboradas; a primeira trata da possibilidade analisada pela SAMA sobre limitar na isoípsa até 45, ou seja, prédio com altura máxima de 45 metros; a outra proposta que surgiu no decorrer foi que o limite fosse a Cota 30, e sendo para baixo, pode-se fazer aquisição de outorga, todavia a altura fica fixa. Então, um empreendimento estando na Cota 20, pode subir 15 metros e comprar mais 15 metros, sem necessariamente, ter o limite dos 45 metros, mantendo-se os Cones e um Gabarito fixo. Isso vai variando conforme o empreendimento esteja num terreno acidentado, a referência de nível pode variar para cima ou para baixo, podendo-se aplicar a mesma altura, sem ter uma linha de corte dos 45 metros. São duas proposições que estão sendo trabalhadas. Ambas ficarão abaixo da Cota 30. Isso seria mais por conta que o Plano de Manejo tem regiões que já alcançam 15 metros de altura. Se considerar a linha de corte dos 15 metros, quando o empreendimento atingir a Cota 35, não será aproveitado o índice permitido no Plano de Manejo. Portanto estas são as propostas a serem analisadas por este Conselho. Samara prossegue sua explanação dissertando sobre a proposta de incluir a SAMA no Conselho Gestor, isto requer a indicação de uma Entidade Civil a fim de manter a paridade, por força de Lei. O funcionamento desse Conselho Gestor justifica-se pelo fato de quando um empreendedor adere à operação, a Lei determina quais são as prioridades onde o investimento será efetivado e as contrapartidas a serem feitas. Em seguida este empreendedor dirige-se à Prefeitura de posse de uma outorga requerendo autorização para executar um trecho do Porto ou no Parque Linear do Rio Cachoeira. A Prefeitura por sua vez exige um relatório do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada, detalhando toda a situação e acompanhamento de transparência da operação urbana para ver se os termos realmente estão atendendo a lei, se está tudo sendo feito e executado conforme foi acordado. Jovita inquire se o Conselho é consultivo ou deliberativo; no que Samara confirma que é consultivo. Marília questiona se a proposição da SAMA foi estabelecer a Cota 45; Jovita esclarece que na verdade foram duas propostas que continuam em aberto; a proposta da SAMA foi baseada na minuta discutida no Conselho da Cidade, e isto é bem importante; o que está sendo discutido é um regramento urbanístico. A SEPUR apresentou todos os cuidados que teve com os Cones de Visualização, ou seja, quem estiver numa rua, a regra é que consiga enxergar o morro; se a pessoa estiver de lado, obviamente não enxergará. Desta maneira, as alterações, são para as edificações, que estão ao lado dos transeuntes. Na legislação urbanística da cidade prescrita na LOT, determinam os limites de isoípsa para edificação. A colocação de um limite máximo ambiental de isoípsa de 45 metros de altura pode acarretar futuras discussões, porque essa é uma tendência urbanística de Operação Urbana Consorciada, isto é, quanto mais proveito de altura maior será a contrapartida, e conseqüentemente maior o benefício para a Sociedade. Em matéria de contrapartida de infraestrutura ou de pagamento para o Fundo ou para outros Fundos da cidade. Por conseguinte, Jovita expressa seu entendimento de que a segunda proposição é mais assertiva, em não limitar na isoípsa de 45, mas limitar na altura dos Gabaritos previstos na legislação e a linha de base será o RN da edificação, do terreno. Se o lote está a 30 metros, 15 metros, 20 metros, neste ponto será a Cota Zero, podendo subir até a altura de 45 metros, a partir da base da construção. Alacon questiona se pode construir para baixo, estando o terreno na cota 30; Samara confirma que neste caso pode construir para baixo, porquanto a isoípsa é 30. Jovita ressalta que a segunda proposição é limitar o início da edificação até os 30, mas se estiver na cota 29, também poderá edificar até o limite de 45, observando-se a preservação dos Cones de Visualização, sendo que a proposta final do Projeto de Lei, não pode conter nada diferente do que está sendo aprovado neste Conselho. Marília indaga o que pode inferir no anexo 14; Jovita alerta o que será inferido no anexo 14, será o que for aprovado nesta Plenária; Marília questiona se as duas propostas precisam de aprovação, no que Jovita assegura que apenas uma das propostas precisa de aprovação, com o objetivo de iniciar o Protocolo da Lei de Operação Urbana Consorciada na Câmara dos Vereadores, portanto, é imperativo a abertura da protocolização desse projeto referente à alteração do anexo do Plano de Manejo, que proíbe a Operação pretendida, e que a supra legislação seja apreciada na Câmara de Vereadores. A Conselheira Priscila de Lima Watanabe Quandt questiona se a Operação em discussão não precisaria de uma avaliação de procedimentos de viabilidade da SAMA; Jovita argumenta que poderia ser criado um procedimento de Consulta de Viabilidade para entender se aquele empreendimento pode ser instalado na Unidade de Conservação, mas nesse caso seria dar ciência, e não anuência, como foi observado pelo Conselheiro Samir; de posse dessa ciência, o empreendedor protocolizará a Proposta da Intenção de Operação Urbana Consorciada junto à SEPUR porque é uma Operação Urbana Consorciada por Adesão, não é operação urbana consorciada de um único empreendimento, ou seja, é uma adesão, e todos aqueles que estão dentro daquele código poderão aproveitar; tendo essa aprovação da SEPUR, o empreendedor começará a trabalhar nas contrapartidas iniciando o respectivo processo urbanístico; em seguida o empreendedor retornará à SAMA com o urbanístico dentro dos gabaritos aprovados na Operação Urbana Consorciada, porque caso contrário, acontecerá o travamento do protocolo na SAMA. Com a Carta da Operação Urbana Consorciada, a equipe da SAMA analisará o impacto de vizinhança considerando o volume da edificação, e o encaminhará à SEPUR para elaborar o EIV e retornar para a SAMA. Não terá ambiental, a não ser que tenha alguma atividade em demanda de licenciamento ambiental como uma eventual terraplanagem. Priscila pondera que em algum momento poderá ser necessário um Alvará de

Licenciamento para alguma atividade específica; Jovita ressalta que dentro da Operação Urbana Consorciada ocorrerá a discussão no Conselho sobre esse tema. Jovita informa à Plenária que colocará em aprovação, em dois momentos, dois assuntos diferentes: (i) como irá funcionar o gabarito, e (ii) se a SAMA deve fazer ou não fazer parte do Conselho Gestor da (OUC) Operação Urbana Consorciada. É de extrema importância a separação da votação, para entender o que vai ser alterado no Plano de Manejo, porque será registrada em Ata, e em seguida encaminhada para publicação do Decreto de atualização do Conselho Gestor da OUC. Márcio propõe uma consideração da primeira proposta que aparenta um conflito legislativo. Está sendo criada uma nova cota, e tecnicamente analisando, se ocorrer a aprovação da primeira proposta, a segunda permanecerá sob a luz da Lei Geral, a quem compete definir esta situação. Jovita pontua que a observação de Márcio relata que está sendo criada uma cota de altura, o que geraria um conflito com a LOT; Marília pondera que neste caso não se aplica a LOT, vale o prescrito pelo Plano de Manejo; Márcio ressalta que uma interpretação judicial pode ser diferente da visão do Conselho, sendo necessário maior clareza na elaboração do documento. Samara esclarece que sempre quando acontece uma Operação Urbana, sai o escrito na LOT e vale o recomendado na alteração, assim aconteceu no bairro Cidade das Águas obrigatoriamente, e na Quadra Cultural, por adesão. Então, o empreendedor opta por seguir o regramento da LOT ou fazer a adesão ao Programa Viva sem compra de outorga; Jovita pontua que neste caso o empreendimento segue o Gabarito normal, obedecendo o que o Plano de Manejo limita no caso da zona de amortecimento. Jovita ressalta que mesmo que o Plano de Manejo seja mais abrangente, prevalecerá o regramento da LOT neste caso; Samara corrobora a colocação de Magda mencionando que a ideia é converter isso em benfeitoria; Marta sublinha que as duas alternativas incidem na Zona de Amortecimento, e isso irá pressionar a Unidade de Conservação. É muito importante pensar e refletir que este fato não torne-se uma moeda de troca com a Operação Banco Social em detrimento da Unidade de Conservação. O Conselheiro Ricardo Alexandre Messias de Oliveira, da SDE.UDR comenta que a discussão sobre urbanização, a contrapartida deveria ser em relação à Unidade de Conservação; a questão do delineamento de Cotas não é de fácil entendimento para o munícipe, o que pode promover uma exploração mais acentuada com maiores impactos para a Unidade de Conservação. Messias expressa sua preocupação qual o real dimensionamento de uma degradação e quais programas de contenção, porquanto o meio ambiente sempre é o elo mais fraco da cadeia ambiental, assim, é de vital importância que neste momento seja discutido a destinação de Fundos das contrapartidas para programas de recuperação ambiental da Unidade de Conservação a médio e longo prazo, sendo extremamente preocupante tratar do urbanístico e relegar a questão ambiental para um segundo momento. Alacon destaca, quando tratar-se de uma Operação, o dinheiro gerado no seu âmbito como o caso de outorga, tem que ser aplicado na área. Exemplifica que dinheiro arrecadado no Jardim Paraíso, proveniente de um novo loteamento, não deve ser aplicado no Morro do Meio. O Conselho Gestor da OUC tem a competência de definir a correta aplicação desses recursos. Márcio comenta se a aplicação desses recursos estão ou não abarcados pelo Decreto; no que Samara pontua que no Decreto a entrada de investimentos fica em aberto, por conta que num prazo de 30 anos podem ocorrer diferentes fontes de recursos, o que possibilitaria a conclusão de um projeto com mais celeridade, ao invés de engessar a execução de um projeto sujeito a uma única fonte; Marília comenta que, em se considerando um rol de investimentos, na questão ambiental, se seria possível atribuir peso, como exemplo, 10% revertida para a Zona de Amortecimento, ou então 20% do Valor da Outorga, é uma possibilidade ou não; Samara pondera que legalmente não é proibido, no entanto já ocorreram operações com adesão de milhões e outras com adesão de 400 mil reais; a questão é quando limita-se, por exemplo, 30% para Urbanismo e 60% para Meio Ambiente nas Zonas de Amortecimento; e ao seguir a limitação, pode-se verificar que 60% de 400 mil, poderá não atender a conclusão de um projeto, tornando-se assim uma complicação, ao contrário de uma solução, o fracionamento nem sempre gera bom resultado. Jovita informa que em decorrência do alinhamento do debate inverterá a ordem de votação, colocando em primeira apreciação (i) se a SAMA deve fazer ou não fazer parte do Conselho Gestor da (OUC) Operação Urbana Consorciada, em razão que a Sociedade Civil Organizada também ter interesse em saber quais projetos serão executados, assim como a destinação dos recursos a serem obtidos. Alacon indaga se o Comdema poderia fazer parte do supra citado Conselho; Jovita esclarece que por conta da paridade, a outra instituição obrigatoriamente deve ser da Sociedade Civil. O Conselheiro Samir Alexandre Rocha, da SECULT sugere a criação de uma Lei Complementar que qualquer assunto que afete a Zona de Amortecimento, seja compulsória análise pelo Comdema. Jovita comenta que o Decreto estabelecerá as contrapartidas e a Operação Urbana Consorciada. Samir pondera que as contrapartidas dos empreendimentos na área de amortecimento obrigatoriamente deveriam ser revertidas na sua totalidade para a Unidade de Conservação. Pupo comenta que a configuração urbana permite o equilíbrio entre o meio ambiente natural e o ambiente construído, é tão importante quanto a área que está sendo conservada; o problema é não fazer algo, seja para programar ou planejar, organizando as duas situações, gera descontrole. Samir indaga a possibilidade da inexistência de demanda na área para aplicação financeira; Pupo assegura que sempre acontecerá, demanda vai ter, contudo uma situação não é excludente da outra; o tratamento urbano na área de abrangência é tão importante quanto a própria área de conservação porque é preciso definir parâmetros de como aquele desenho urbano irá se adequar com equilíbrio; se considerar somente uma área e desconsiderar outra, pode acontecer o cenário atual do próprio Morro do Boa Vista que está ocupado sem esse tipo de organização, tendo que passar pela análise de outro Conselho. Encerrado os debates, o Presidente Fábio Jovita coloca em votação (i), a SAMA fazer parte do Conselho Gestor da (OUC) Operação Urbana Consorciada, sendo **Aprovada** a proposição por Unanimidade dos votos dos Conselheiros. Na sequência Jovita coloca em votação (ii) a proposição sem restrição da isoípsa 45, ou seja, conforme apresentado pela SEPUR, não estando na Cota 30, poder superar e chegar no Gabarito da Operação Urbana Consorciada, sendo essa proposição **Aprovada** por Maioria de votos dos Conselheiros. Prosseguindo, Jovita coloca em votação (iii) que a elaboração do Decreto que regulamenta a disposição das contrapartidas necessariamente tramite pelo Comdema, sendo essa proposição **Aprovada** por unanimidade de votos dos Conselheiros. O Presidente Fábio Jovita conclui a pauta, passando para o próximo item. **Pauta 2) Revisão do Plano de Manejo da APA Serra Dona Francisca, status:** O Presidente do Comdema, Fábio João Jovita abre esta pauta e convida a Conselheira Magda Cristina Villanueva Franco, da SAMA para a apresentação deste item, que cumprimenta a todos e inicia sua explanação mencionando que a revisão do Plano de Manejo da APA Serra Dona Francisca está ocorrendo desde o ano passado, tendo tramitado na AMUNESC em 2023 a licitação de contratação para a revisão do Plano de Manejo. Após o recebimento do resultado da licitação a SAMA efetuou a contratação da Empresa STCP Engenharia de Projetos Ltda., no dia 01 de novembro de 2023, com validade contratual de 2 anos, sendo esta a mesma empresa que elaborou o primeiro Plano de Manejo da APA no ano de 2012. Magda ressalta que a SAMA recebeu uma versão preliminar da revisão que presentemente encontra-se em fase de ajustes, estando

praticamente finalizadas as considerações. A STCP também está finalizando a elaboração dos planos de manejo referente aos territórios de Campo Alegre, São Francisco do Sul, Rio Negrinho, Garuva e São Bento do Sul. A comissão de acompanhamento e fiscalização da SAMA é composta pela Unidade de Gestão Ambiental, apoiada por um Grupo de Trabalho composto por representantes das Secretarias de Habitação, Cultura e Turismo (Patrimônio Cultural/Turismo e Eventos), Pesquisa e Planejamento Urbano, Desenvolvimento Econômico (UDR), Companhia Águas de Joinville, e Defesa Civil. O apoio das mencionadas Secretarias é vital para a atualização do Plano de Manejo, haja vista a complexidade de questões relacionadas ao turismo, cultura, habitacional, e regularização fundiária em razão da APA ser uma área iminentemente rural. Com relação ao *status*, a primeira e a segunda etapa já foram concluídas com a aprovação do plano de trabalho até a análise do atual plano de manejo; na etapa três foi efetuado o reconhecimento de campo, no sentido de buscar atualizar o diagnóstico de uso e ocupação realizado em 2012; a quarta etapa foi direcionada para a elaboração de documentos e oficinas, e a questão sobre a perspectiva sustentável da APA; a etapa cinco consistiu na elaboração e planejamento da APA, no zoneamento e todo o regramento; a etapa seis é a consolidação da revisão. Nesta etapa está ocorrendo as devolutivas, que são as correções, trabalho em conjunto da equipe da Unidade de Gestão e o Grupo de Trabalho, com previsão de completar esse processo no prazo estipulado. Magda em função de compromissos externos no âmbito da Prefeitura, passa a palavra para o Servidor que está coordenando este projeto, Josimar Neumann, da SAMA, que cumprimenta a todos e prossegue a apresentação mencionando que até o presente momento já foram realizadas duas oficinas, uma no início desse ano e outra no mês de agosto, justamente para discutir com a comunidade a questão de toda a concepção do zoneamento, das regras e normativas. Portanto estão sendo tomados todos os cuidados no envolvimento de toda a população, em razão que esta atualização, na verdade apresenta a configuração de um novo Plano de Manejo. Neumann destaca as mudanças significativas que ocorreram dentro da APA no decorrer dos últimos anos, o que levou ao entendimento da necessidade da atual revisão, inclusive já adequando-se à nova normativa do ICMBio 2017 que trouxe o roteiro metodológico e algumas alterações tanto em relação na construção do documento, quanto na versão final. Assim estão sendo feitos ajustes necessários juntamente com a STCP nessa minuta, que será apresentada ao Conselho Gestor para aprovação e posteriormente encaminhamento para Decreto. Uma das alterações mais substanciais que ocorreram em relação ao zoneamento conforme o ICMBio, traz algumas categorias de Zonas classificadas de baixa, média, e alta intervenção e algumas zonas de uso diferenciados. Então, por exemplo, dentro da APA a área onde basicamente a população reside, e tem as suas atividades agrícolas, está classificada como Zona de alta intervenção, na Zona de produção; considerando essa atual classificação o Plano de Manejo atual passou de quatro para sete Zonas. Isso se dá por conta dessa atualização do roteiro metodológico e também por conta de algumas Zonas bem mais específicas para algumas atividades. Por exemplo, a Zona de diferentes interesses públicos que não tinha previsão no Plano de Manejo vigente, basicamente abarca as infraestruturas públicas, as rodovias, as faixas de alta tensão; as estações de tratamento de águas, são classificadas como Zona de interesse público; Zonas de adequação ambiental são algumas áreas que por decisão judicial precisam ser recuperadas. Neumann demonstra na exposição de *slides* a visão atual da nova proposta do Plano de Manejo, em que na área de cor bege escuro, a Zona de produção é onde existe a maior parte da produção e o local onde as pessoas residem, basicamente na área do Rio Cubatão, Rio Quiriri, e próximo das estradas na serra. Desta maneira essa atualização conseguiu fazer um mapeamento muito mais aderente, muito mais próximo do que realmente existe de fato, conseguindo reduzir bastante a zona de uso restrito que é uma espécie de tampão entre a zona de produção e a zona de conservação. Márcio indaga o que seria a Zona de sobreposição territorial; Neumann esclarece que são áreas onde o Zoneamento da APA não exerce uma interferência porque já existe outra Unidade de Conservação dentro do limite, como o Parque Rolf Colin, e a RPPN do Caetezal. Marta indaga o significado de uma diminuta área em marrom escuro; Neumann comenta que esta é uma Zona de diferentes interesses públicos, sendo uma estrada ou linha de transmissão que atravessa a Rodovia SC-418; isto acontece em face de alguns Zoneamento, aumentarem o número de Zonas, contudo resultam não serem tão representativos. O Conselheiro Gabriel Klein Wolfart, da OAB comenta sobre a localização do Parque Rolf Colin, e a RPPN Caetezal, que são representadas no mapa por pequenas indicações que deve-se ao fato que foram realizadas por levantamento fotográficos que eram bastante imprecisos na época. Neumann ressalta algumas diferenças na RPPN Caetezal que a versão anterior não tinha dados tão precisos e atualmente possuem dados muito mais precisos levantados, inclusive o próprio Parque Rolf Colin, que tem o seu Plano de Manejo com a delimitação exata. Também como foi lembrado, a questão da Zona de produção, que teve uma atualização do diagnóstico, foi feito um novo levantamento apresentando atualmente muito mais informações com maior precisão para estabelecer essa Zona de produção nas áreas onde são mais produtivas. Marta indaga o local da Zona de adequação; Neumann indica a posição à esquerda próxima à Estação Ecológica do Bracinho, que na verdade era uma área destinada para a Unidade de Conservação, mas de fato nunca foi implementada, nunca foi criada. Foi efetuado contato com a Celesc e recebida informação que a Estação está em vias de transformação para uma RPPN também. Marta frisa que de qualquer maneira essa Estação encontra-se em Zona de conservação, portanto garantida. Neumann destaca que no alto da serra existe uma grande área de produção florestal e que o novo Plano de Manejo criou uma Zona específica para essa atividade, que é a Zona de manejo florestal, com regras mais específicas para aquela área do território. Marta indaga qual a posição da Zona de adequação; no que Neumann esclarece que é uma Zona situada na BR-101, próximo ao posto Bavária, às proximidades do Morro do Borba. A Zona de adequação é uma zona degradada e por decisão judicial é necessário fazer sua recuperação ambiental, para posteriormente transformar-se ou ser integrada em Zona de conservação ou de uso restrito. Ricardo comenta que na parte de baixo da exposição em *slide*, aborda a questão da Zona de produção da Mildau, que embora mostre uma área produtiva estava com restrição e indaga se houve alguma oficina sobre o assunto ou mudança na mencionada área; Gabriel esclarece que realmente aconteceram tratativas na última oficina sobre o tema, conforme as demandas recebidas, mas ainda aguarda-se os desdobramentos a serem apresentados no Conselho. Neumann explana que a STCP tem o prazo até o presente dia para apresentar a versão compilada com as correções solicitadas pelo Grupo de Trabalho, sendo que as próximas etapas é a apresentação ao Conselho Gestor da APA e depois da aprovação o encaminhamento para a Procuradoria para fazer a publicação do Plano e homologação e encerra sua apresentação recebendo calorosos aplausos da Plenária. Sem mais manifestações o Presidente Jovita encerra esta pauta, passando para o próximo item. **Pauta 3) Sugestões de Pauta e Palavra Livre:** O Presidente Jovita abre esta pauta anunciando uma boa notícia para a Plenária, que consiste na informação de que o Código de Obras do Município passou no segundo turno na Câmara de Vereadores, seguindo para sanção do Prefeito com chance real que no vindouro mês de outubro a minuta esteja totalmente homologada, representando um momento histórico para a cidade de Joinville, aguardado desde o ano de 1964. Jovita menciona a existência de

divergências técnicas, sendo que este debate faz esse Conselho ser extremamente interessante e positivo para o município. O mais importante de tudo é o respeito pelas diferentes opiniões. Isso é gratificante. Ninguém diverge de forma desrespeitosa, ninguém diverge de forma a acusar ninguém, diverge de forma a distratar qualquer opinião contrária. Esse comportamento é digno de orgulho do Presidente deste Conselho. Jovita parabeniza todos os Conselheiros em nome do Comdema e agradece todo o conhecimento, crescimento, e amadurecimento profissional alcançado com as discussões e debates neste Colendo Conselho. O Conselheiro Márcio Luís Nunes da Silva Júnior, da OAB menciona que na última reunião trouxe uma informação que demandava uma resposta oficial da OAB à Prefeitura. Houve uma falha de endereçamento fazendo com que a comunicação não se concretizasse de forma correta. Márcio ressalta que em razão do acontecido interveio junto à SAMA que respondesse de forma oficial à OAB, o que de pronto foi realizado. A OAB encaminhou a resposta da SAMA para a Comissão de Direito Ambiental e na sequência elaborou um parecer jurídico destinado ao Vereador Lucas Souza, que é o Relator do projeto da Comissão de Urbanismo da Câmara de Vereadores. Na presente semana em conversa com o Vereador Lucas, Márcio recebeu a informação que a UDR Unidade de Desenvolvimento Rural, solicitou para analisar o projeto na parte que é vínculo ao setor agrícola, estando o projeto neste momento com o departamento técnico da UDR, sendo que o Vereador Lucas Souza optou por esperar o parecer da UDR, a fim de que possa prosseguir com o Código Municipal do Meio Ambiente. Esse é o estágio atual. Sem mais manifestações, o Presidente do Comdema agradece a presença de todos declarando encerrada a reunião extraordinária 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 10:46, 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 **26922884** e o código CRC **B97A44FF**.

Rua Dr. João Colin, 2.719 - Bairro Santo Antônio - CEP 89218-035 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

25.0.001284-5

26922884v265