

**DECRETO Nº 70063, de 16 de dezembro de 2025.**

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

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

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

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

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

I - Unidade habitacional de interesse social: aquela regular, proveniente de parcelamento do solo e/ou construção residencial multifamiliar, atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais) assim distribuídas:

- a) Faixa 1 - até R\$ 2.850,00;
- b) Faixa 2 - entre R\$ 2.850,01 até R\$ 4.700,00; e
- c) Faixa 3 - entre R\$ 4.700,01 até R\$ 8.600,00.

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO II**

### **DO PORTE DOS EMPREENDIMENTOS**

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

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

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

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

Art. 8º O valor de mercado declarado da unidade habitacional não poderá exceder aquele definido no art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012 - alterada pela Resolução CCFGTS Nº 1.062, de 20 de junho de 2023 do Conselho Curador do FGTS, ou outra que vier a substituí-la ou complementá-la, e incidirá sobre os lotes de empreendimentos de parcelamento de solo e, em pelo menos, 70% das unidades habitacionais, no caso de empreendimentos residenciais multifamiliares.

## **CAPÍTULO III**

### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 9º A implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados fica condicionada à habilitação prévia do seu anteprojeto, que deverá ser enquadrável nos critérios do operador financeiro para habitação de interesse social oficial do Governo Federal.

Art. 10. O requerimento de habilitação de que trata o art. 9º deverá ser realizado pelo empreendedor e será direcionado à Secretaria de Habitação instruído do Plano Urbanístico Específico (Anexo I) preenchida e dos seguintes documentos:

I - Cópia da matrícula da área do empreendimento;

II - Cópia da matrícula do imóvel de contrapartida, em caso de destinação em área distinta;

III - Caracterização do empreendimento, considerando a nomenclatura utilizada na legislação urbanística municipal em vigor;

IV - Anteprojeto com ART/RRT assinada;

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

VI - Laudo de avaliação do imóvel de contrapartida, quando em local distinto;

VII - Memorial descritivo georreferenciado dos limites do empreendimento que receberá o Setor Especial de Interesse Social - SE-07;

VIII - Arquivo em formato DWG georreferenciado dos limites do empreendimento que receberá o Setor Especial de Interesse Social - SE-07;

IX - Nome, CPF e Cadastro Externo PMJ para assinatura de Documentos via SEI do responsável pelo empreendimento;

X - Anuência do proprietário da matrícula da área do empreendimento para adesão ao programa Mais Moradias.

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

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

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

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

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

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

Art. 11. Após aprovação da proposta e plano urbanístico específico, deverá ser formalizado Termo de Adesão para o estabelecimento das condicionantes e ciência do responsável legal pelo empreendimento das contrapartidas decorrentes da implantação de Setores Especiais de Interesse Social - SE-07, dando início à elaboração do Termo de Compromisso disposto no art. 18 deste decreto.

§ 1º O termo de Adesão assinado pelas partes é documento obrigatório para a implantação do Setor Especial de Interesse Social – SE-07 de que trata o art. 1º deste Decreto.

§ 2º A formalização do Termo de Adesão não dispensa os empreendimentos habilitados de atenderem às disposições legais de aprovação e licenciamento vigentes.

Art.12. A implantação de Setores Especiais de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados deverá corresponder aos limites do empreendimento habilitado conforme documentação previamente apresentada.

Parágrafo único. Os empreendimentos habilitados poderão utilizar as disposições de parcelamento, uso e ocupação do solo destinadas à Programas Habitacionais de Interesse Social promovidos pelo Poder Público definidas na Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017, ou outra que vier a substituí-la ou complementá-la.

## **CAPÍTULO IV**

### **DO CÁLCULO DAS CONTRAPARTIDAS**

Art. 13. As contrapartidas decorrentes da implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados de parcelamento de solo, na modalidade Loteamento e Desmembramento, incidirão sobre um percentual do incremento da quantidade de lotes permitida no zoneamento em que se encontra o empreendimento, de acordo com o anexo V deste decreto.

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

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

Onde:

IC= incremento da quantidade de lotes

AE = área parcelável do empreendimento

Li = tamanho do lote padrão no setor original do empreendimento

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

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

Art. 14. As áreas destinadas a uso público poderão ser convertidas em pecúnia ou destinação em área distinta, nos termos da Lei Complementar 470/2017.

Art. 15. As contrapartidas decorrentes da implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados residenciais multifamiliares incidirão sobre um percentual de incremento da área construída, em unidades habitacionais, de acordo com o anexo VI deste decreto.

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

$$IC = Ai/Aa$$

Onde:

IC = incremento da área construída em unidades habitacionais

Ai = área total acrescida desejada

Aa = área privativa da unidade habitacional padrão do empreendimento.

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

§ 3º No caso do empreendimento possuir unidades habitacionais de tamanhos distintos, será utilizado no cálculo da contrapartida aquele de menor área privativa com, no mínimo, dois dormitórios.

## **CAPÍTULO V**

### **DA OFERTA E DA DESTINAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS**

Art. 16. As unidades habitacionais provenientes da contrapartida pela implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07 em áreas e/ou empreendimentos privados deverão ser destinadas ao Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento de Joinville e disponibilizadas aos inscritos no Programa de Financiamento Habitacional de Interesse Social do Município de Joinville - PROFIPO.

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

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

Art. 17. As demais unidades habitacionais do empreendimento receptor poderão ser ofertadas aos inscritos no Cadastro Habitacional da Secretaria de Habitação, condicionada à avaliação de crédito do agente financiador do empreendimento.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO TERMO DE COMPROMISSO**

Art. 18. O empreendedor firmará Termo de Compromisso com o Executivo Municipal para execução do empreendimento, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, contados a partir do registro da incorporação do empreendimento, no caso de empreendimentos verticais e/ou horizontais multifamiliares, ou da emissão do alvará de execução de loteamento, conforme disposto na Instrução Normativa SAMA Nº 004/2024, de 02 de maio de 20204, para empreendimentos de parcelamento solo.

§ 1º O prazo de que trata o caput deste artigo poderá ser prorrogado por igual período mediante justificativa fundamentada encaminhada à Secretaria de Habitação, para análise e anuência.

§ 2º O termo de compromisso de que trata o caput será firmado imediatamente após a emissão do alvará de construção do empreendimento.

Art 19. O Termo de Compromisso deverá possuir, no mínimo, as seguintes informações:

I - Identificação das partes;

II - Identificação do Empreendimento;

III - Descrição da Contrapartida;

IV - Condicionantes, obrigações e responsabilidades das partes;

V - Atendimento à Lei Geral de Proteção de Dados, Lei Anticorrupção e outras;

VI - Prazos;

VII - Consequências do seu descumprimento.

## **CAPÍTULO VII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 20. Concluídos, pelo interessado, todos os serviços e obras do empreendimento, o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO somente será emitido após comprovação, por parte do interessado, da destinação das unidades habitacionais informadas no Termo de Compromisso, em favor do Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento de Joinville.

Parágrafo único. Para empreendimentos de Parcelamento de Solo, os documentos de aprovação para registro do empreendimento deverão conter a informação da destinação das unidades habitacionais informadas no Termo de Compromisso, em favor do Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento de Joinville.

Art. 21. As unidades habitacionais de interesse social destinadas ao Município de Joinville pela implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE-07, quando localizadas em área distinta do empreendimento, deverão possuir Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO emitidos e estarem juridicamente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

Art. 22. No caso de alteração de enquadramento de faixa disposta no art. 3º, inciso I deste decreto, esta deverá ser informada à SEHAB com justificativa fundamentada.

Art. 23. O descumprimento das disposições deste decreto e/ou do seu Termo de Compromisso implicará na extinção do Setor Especial de Interesse Social - SE-07 nos limites do empreendimento.

Parágrafo único. Em caso de desistência de participação no programa, por parte do empreendedor, este deverá formalizar ofício à Secretaria de Habitação que, por sua vez, providenciará a extinção do Setor Especial de Interesse Social - SE-07 vinculado ao empreendimento privado.

Art. 24. São parte integrante deste Decreto:

Anexo I - Plano Urbanístico Específico ([27277929](#));

Anexo II - Termo de anuência do proprietário do imóvel receptor ([27277939](#));

Anexo III - Modelo de Termo de Adesão ([27277952](#));

Anexo IV - Modelo de Termo de Compromisso ([27277965](#));

Anexo V - Percentual de Incremento para Empreendimentos de Parcelamento de Solo ([27277975](#));

Anexo VI - Percentual de Incremento para Empreendimentos Residenciais Multifamiliares ([27277991](#)).

Art. 25. Fica revogado o Decreto nº 62.577, de 3 de outubro de 2024.

Art. 26. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Adriano Bornschein Silva**

Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Bornschein Silva, Prefeito**, em 16/12/2025, às 19:47, 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 **27887709** e o código CRC **706CED5B**.

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC -  
[www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)



## ANEXO I - PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

### Dados do Interessado

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

### Dados do Responsável Técnico

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Nº CAU/CREA:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

Este requerimento está vinculado ao RRT ou à ART nº:

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

### Dados do Imóvel receptor

Inscrição Imobiliária:

Endereço:

Matrícula:

Circunscrição:

Área do empreendimento:

Nº de unidades habitacionais:

Tipo de empreendimento:

( ) Vertical (edifícios)

( ) Horizontal (geminados)

( ) Parcelamento de solo

### Dados da proposta

Área do imóvel (terreno m²):

Área total construída (m²):

Total de unidades do empreendimento:

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

Valor de mercado do Imóvel receptor:

Valor de mercado da Unidade Habitacional:



Local da contrapartida	( ) mesmo local do empreendimento	( ) Outro local**
Inscrição imobiliária**		
<b>Dados do Imóvel Receptor</b>		
Macrozona:	( ) Testada para Faixa Viária ( ) Influência de Faixa Viária	
Setor:	( ) Não se aplica	
CAL Permitido:	(m <sup>2</sup> )	CAL Requerido: (m <sup>2</sup> )
Gabarito Permitido:	(m)	Gabarito Requerido: (m)
Taxa de Ocupação Permitida:	(m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação Requerida: (m <sup>2</sup> )
Para empreendimentos residenciais multifamiliares		
Incremento de área construída requerido:		(m <sup>2</sup> )
Área privativa da unidade habitacional padrão		(m <sup>2</sup> )
Para empreendimentos de parcelamento de solo		
Tamanho do lote mínimo permitido:		(m <sup>2</sup> )
Tamanho do lote mínimo requerido:		(m <sup>2</sup> )
<b>Dados do Imóvel de Contrapartida (preencher somente se a destinação for em área distinta)</b>		
Endereço**		
Matrícula**	Circunscrição**	
Valor de mercado do Imóvel de contrapartida**		
Área do imóvel (terreno m <sup>2</sup> ):	Área total construída (m <sup>2</sup> ):	





Macrozona:

☐ Testada para Faixa Viária

☐ Influência de Faixa Viária

Setor:

☐ Não se aplica

## Descrição do empreendimento

## Anexos

Obrigatórios:

☐ Cópia da matrícula do imóvel receptor

☐ Cópia da matrícula do imóvel de contrapartida em caso de destinação é área distinta

☐ RRT ou ART do Anteprojeto.

☐ Anteprojeto do empreendimento, indicando, no mínimo:

- Implantação

- Planta tipo do pavimento ou do geminado,

☐ Laudo de avaliação do imóvel de contrapartida, quando em local distinto.

☐ declaração de valor de venda ao consumidor final da unidade habitacional, conforme metodologia do operador financeiro para habitação de interesse social oficial do Governo Federal.

☐ Memorial descritivo georreferenciado dos limites do empreendimento que receberá o Setor Especial de Interesse Social - SE-07

☐ Arquivo em formato DWG georreferenciado dos limites do empreendimento que receberá o Setor Especial de Interesse Social - SE-07;

☐ Nome, CPF e Cadastro Externo PMJ para assinatura de Documentos via SEI do responsável pelo empreendimento;

☐ Anuência do proprietário da matrícula da área do empreendimento para adesão ao programa Mais Moradias.

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

\_\_\_\_\_  
Responsável técnico

\_\_\_\_\_  
Responsável legal

Joinville, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

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

## **ANEXO II - TERMO DE ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

Eu, **[NOME DO PROPRIETÁRIO]**, CPF nº **[NÚMERO]**, proprietário do imóvel de Matrícula nº **[NÚMERO]**, do **[NÚMERO]** Ofício de Registro de Imóveis de Joinville,

### **DECLARO**

para todos os fins efeitos de Direito que Concordo que a empresa **[NOME DA EMPRESA]**, portadora do CNPJ nº **[NÚMERO]**, utilize meu imóvel para adesão ao Programa Mais Moradias, regulamentado pelo Decreto Municipal nº xxxxxxxxxxxxxxxx.

Joinville, xx de xxxxxxxxx de xxxx

---

Nome e assinatura do proprietário



### ANEXO III - TERMO DE ADESÃO PROGRAMA MAIS MORADIAS

Eu, **[NOME DA EMPRESA]**, empreendedor do imóvel abaixo descrito, portador do CNPJ nº **[NÚMERO]**, representado pelo Sr.(a)**[NOME DO REPRESENTANTE]**, portador(a) do RG nº**[NÚMERO]** e CPF nº **[NÚMERO]**, estou ciente das condicionantes e obrigações estipuladas neste Termo de Adesão ao Programa Mais Moradias

#### EMPREENDIMENTO DO PLANO URBANÍSTICO

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Inscrição Imobiliária:

Matrícula:

Endereço:

Área do empreendimento: m<sup>2</sup>

Local da contrapartida: ( ) mesmo local do empreendimento ( ) outro local

#### DADOS DO IMÓVEL RECEPTOR

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Inscrição Imobiliária:

Matrícula:

Endereço:

Área do empreendimento: m<sup>2</sup>

Tipo de empreendimento:

Nº de unidades habitacionais da contrapartida:

Valor de mercado declarado das unidades habitacionais: R\$



**Condicionantes:**

1. A Implantação do Setor Especial de Interesse Social - SE07 fica condicionada à assinatura do presente Termo de Adesão junto à Secretaria de Habitação – SEHAB;
2. O cálculo da contrapartida resultou em **[Nº DE UNIDADES]** unidades habitacionais que serão destinados ao Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento de Joinville e disponibilizados aos inscritos no Programa de Financiamento de Interesse Social do Município de Joinville – PROFIPO;
4. A execução do empreendimento deverá ocorrer no prazo máximo de 04 (quatro) anos, prorrogáveis por igual valor mediante justificativa fundamentada encaminhada à Secretaria de Habitação;
5. A emissão dos certificados de vistoria e conclusão de obras - CVCO e/ou documentos para registro de parcelamento de solo, fica condicionada à comprovação da destinação das unidades habitacionais de contrapartida.
6. Eventual alteração de enquadramento de faixa disposta no art. 3º, inciso I do decreto nº xxxxx, esta deverá ser informada à SEHAB com justificativa fundamentada;
7. Uma vez celebrado este Termo de Adesão, será produzido o Termo de Compromisso entre o Município de Joinville, através da Secretaria de Habitação, e o empreendedor proponente conforme art.18 do decreto xxx.
8. Fica, desde já, o empreendedor ciente que a formalização deste Termo de Adesão não dispensa o empreendimento habilitado de atenderem às disposições legais de aprovação e licenciamento vigentes.
9. Em caso de desistência de participação no programa, o empreendedor se compromete a formalizar ofício à Secretaria de Habitação informando da desistência que, por sua vez, providenciará a extinção do Setor Especial de Interesse Social - SE-07 vinculado ao empreendimento privado.
10. O empreendedor declara ciência que o descumprimento das disposições do Decreto nº XXXXX, deste Termo de Adesão e/ou do respectivo Termo de Compromisso implicará na extinção do Setor Especial de Interesse Social - SE-07 nos limites do empreendimento.

Joinville, xx de xxxxxxxxx de xxxx

---

Nome e assinatura do empreendedor

## **ANEXO IV - TERMO DE COMPROMISSO**

O Município de Joinville, inscrito no CNPJ sob o nº [CNPJ DO MUNICÍPIO], com sede na Avenida Hermann August Lepper, nº 10 — Centro, neste ato representado pelo(a) [NOME DO REPRESENTANTE], Secretário(a) de Habitação, doravante denominado MUNICÍPIO a empresa [RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [CNPJ DA EMPRESA], com sede na [ENDEREÇO DA EMPRESA], neste ato representada por [NOME DO REPRESENTANTE DA EMPRESA], [CARGO DO REPRESENTANTE], adiante denominada COMPROMISSÁRIA, celebram o presente Termo de Compromisso, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1** Este Termo tem por objeto execução da contrapartida devida pela a implantação de Setor Especial de Interesse Social - SE07 pelo MUNICÍPIO, em conformidade com o Decreto Municipal nº [Nº DO DECRETO DE IMPLANTAÇÃO DO SE07 CORRESPONDENTE] xxxxx, para a implantação do empreendimento [NOME DO EMPREENDIMENTO] (Termo de Adesão nº [NÚMERO DO PROCESSO]), pela COMPROMISSÁRIA.

**1.2** A contrapartida será cumprida pela COMPROMISSÁRIA por meio da destinação de unidades habitacionais de interesse social, conforme detalhado nas cláusulas seguintes.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO**

**2.1** O imóvel receptor do Setor Especial de Interesse Social - SE07 localiza-se na [LOGRADOURO], [NÚMERO] Bairro [BAIRRO] em Joinville/SC e está matriculado sob nº [NÚMERO DA MATRÍCULA] do [OFÍCIO] Ofício de Registro de Imóveis.

**2.2** O empreendimento será implantado em [VALOR] m² do imóvel receptor destinado à empreendimento ( ) de Parcelamento de solo ( ) Residencial Multifamiliar.

**2.3** O empreendimento será composto por [Nº DE UNIDADES] unidades habitacionais de [ÁREA] m² de área privativa.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA CONTRAPARTIDA**

**3.1** A proponente se compromete a destinar [Nº DE UNIDADES] unidades habitacionais do empreendimento, ou seu equivalente em valor, em imóvel distinto, em favor do Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento - FMT HPS, conforme acordado no Termo de Adesão nº [NÚMERO DO PROCESSO], em contrapartida da implantação do Setor Especial de Interesse Social - SE07.

**3.2** As unidades habitacionais destinadas em contrapartida deverão possuir as seguintes características, em conformidade com a legislação municipal:

- Área privativa: [ÁREA] m².

- Valor de mercado declarado: R\$ [VALOR]

**3.3** A identificação das unidades habitacionais de contrapartida será realizada [ **NO ATO REGISTRAL DE INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO / NO DOCUMENTO DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO DE SOLO**].

**3.4** A contrapartida deverá ser transferida ao Fundo Municipal de Terras, Habitação Popular e Saneamento quando concluídos todos os serviços e obras do empreendimento.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDICIONANTES, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES**

**4.1** A formalização deste Termo de Compromisso não dispensa o empreendimento de atender às disposições legais de aprovação e licenciamento vigentes.

##### **4.2 DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA**

**4.2.1** Construir e entregar todas as unidades habitacionais no prazo estipulado na Cláusula Sexta deste Termo de Compromisso, em plenas condições de uso e habitabilidade.

**4.2.2** Arcar com todos os custos de projeto, construção e documentação das unidades habitacionais destinadas em contrapartida, incluindo impostos e taxas, até a efetiva entrega ao MUNICÍPIO, que ocorrerá após vistoria técnica e aceite destes imóveis.

**4.2.3** Apresentar toda a documentação necessária para a regularização das unidades, incluindo averbação das matrículas individualizadas no Cartório de Registro de Imóveis.

**4.2.4** Acompanhar a execução da obra para garantir a qualidade e a conformidade com as exigências técnicas e legais.

**4.2.5** Não transferir a terceiros as obrigações assumidas neste Termo sem a prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO.

**4.2.6** Informar previamente ao MUNICÍPIO, mediante justificativa fundamentada, eventual alteração dos valores de comercialização declarados no Plano Urbanístico do empreendimento, em conformidade com o art. 21 do decreto xxxxxx.

**4.2.7** Transferir as contrapartidas devidas em decorrência da implantação do Setor Especial de Interesse Social-SE07 ao MUNICÍPIO

### **4.3 DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

**4.3.1** Receber as unidades habitacionais destinadas em contrapartida após a conclusão e verificação de conformidade com o presente Termo.

**4.3.2.** Promover a seleção das famílias beneficiárias, em conformidade com a política habitacional municipal e os valores de comercialização declarados no Plano Urbanístico do empreendimento.

**4.3.3.** Receber as contrapartidas devidas em decorrência da implantação do Setor Especial de Interesse Social-SE07 da COMPROMISSÁRIA.

### **CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DOS PARTÍCIPES QUANTO A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS, LEI ANTICORRUPÇÃO E OUTRAS**

**5.1** As partes comprometem-se a observar as políticas de privacidade e de tratamento de dados e a cumprir as normas de proteção de dados aplicáveis à espécie, notadamente, a Lei Federal nº 13.709/2018;

**5.2** As partes comprometem-se a adotar medidas técnicas e organizacionais adequadas para garantir a segurança e a confidencialidade dos dados pessoais e sensíveis tratados, de acordo com a segurança da informação;

**5.3** As partes comprometem-se a cumprir integralmente as leis e normas anticorrupção, notadamente a Lei Federal nº 12.846/2013, Lei Federal nº 8.429/1992 e Lei Federal nº 9.613/1998.

**5.4** As partes comprometem-se à estrita observância, por elas e seus contratados, às normas trabalhistas, comprometendo-se a não permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal incluindo a prática de trabalho infantil, vedadas pela legislação vigente.

### **CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO**

**6.1** O prazo para o cumprimento integral do objeto deste Termo é de 4 (quatro) anos, conforme disposto no art. 18 do Decreto nº xxxxx.

**6.2** O prazo de que trata o caput poderá ser prorrogado por igual valor mediante justificativa fundamentada encaminhada ao MUNICÍPIO, para análise e anuência.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**7.1** O não cumprimento das obrigações aqui estabelecidas acarretará em revogação do Decreto de implantação do Setor especial de Interesse Social pelo MUNICÍPIO e consequentes sanções previstas na legislação municipal à COMPROMISSÁRIA.



## **CLÁUSULA OITAVA - DO FORO**

**8.1.** Fica eleito o Foro da Comarca de Joinville/SC, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do presente Termo.

E por estarem assim de pleno acordo, firmam os partícipes o presente Termo, em meio eletrônico, através do Sistema Eletrônico de Informações (SEI) do **MUNICÍPIO**





**ANEXO V - PERCENTUAL DE INCREMENTO PARA EMPREENDIMENTO DE  
PARCELAMENTO DO SOLO**

<b>Empreendimentos de parcelamento do solo</b>	soma das áreas mínimas para uso público	até 25%	<b>1%</b>	<b>A</b>
		entre 25% e 30%	<b>2%</b>	
		maior que 30%	<b>4%</b>	
	praça urbanizada		<b>1%</b>	<b>B</b>
	passeio público urbanizado		<b>1%</b>	<b>C</b>
	Arborização urbana de acordo com o Plano municipal de Arborização		<b>1%</b>	<b>D</b>
	<b>PERCENTUAL DO INCREMENTO (PI)</b>		<b>15%-(A+B+C+D)</b>	

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



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

<b>Empreendimentos residenciais multifamiliares</b>	Taxa de permeabilidade	maior que 20% até 25%	<b>0,5%</b>	<b>A</b>
		maior que 25% até 30%	<b>1,0%</b>	
		maior que 30% ou possuir sistema de retenção de águas pluviais	<b>1,5%</b>	
	Possui o ajardinamento do recuo frontal.		<b>0,5%</b>	<b>B</b>
	Possui murais artísticos e/ou esculturas, espaços de fruição pública		<b>0,5%</b>	<b>C</b>
	Gera energia com fonte alternativa maior ou igual a 20% do consumo estimado		<b>0,5%</b>	<b>D</b>
	Possui áreas comerciais voltadas para a rua		<b>0,5%</b>	<b>E</b>
	Possui unidades habitacionais abertas diretamente para a rua		<b>0,5%</b>	<b>F</b>
	Possui bicicletário coberto		<b>0,5%</b>	<b>G</b>
	Empreendimento com até 300 unidades habitacionais		<b>1,5%</b>	<b>H</b>
	Todas as unidades possuem sacada		<b>1,0%</b>	<b>I</b>
	Todas as unidades possuem churrasqueira na sacada		<b>1,0%</b>	<b>J</b>
	<b>PERCENTUAL DO INCREMENTO (PI)</b>		<b>10% - (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J)</b>	

PI = Entre 2% e 10% do increment