

ATA DE REUNIÃO SEI Nº 28952518/2026 - SEPUR.UIN

Joinville, 30 de março de 2026.

Reunião nº 04 do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas

Data: 30 de março de 2026

Local: Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano

Horário: 16h às 16:40h

Presentes: Marcel Virmond, Camila Kalef, Juceleia Bittencourt, Jony Keller, Rafaela Rodrigues, Carla Elis, Shana Paiva, Sabrina Lopes Roman, Larrisa Brouco, Samara Braun, conforme lista de presença abaixo.

Pauta:

- 1) A reunião foi iniciada com a explicação sobre a necessidade de reuniões anuais do conselho gestor, salientando a possibilidade de reuniões extras sob demanda.
- 2) Seguiu-se com a pauta de sugestões do Sr. Jony, que propôs incluir o termo de cooperação na página da prefeitura.
- 3) Em seguida, apresentação do Relatório de Atividades do Conselho Gestor - Exercício 2025.
- 4) Andamento da OUC Cidade das Águas: a SEPUR apresentou o andamento dos itens previstos no Termo de Convênio 0020359169/2024, sendo a seguinte situação:
 - a) Pela HPB foram iniciadas as ações necessárias para o cumprimento de 6 itens, concluído 10 itens, 5 itens aguardando início, do total de 21;
 - b) Pela Prefeitura, foram iniciadas as ações necessárias para o cumprimento de 6 itens, concluído 2 itens, do total de 8.
 - c) Destaca-se que há itens contínuos durante toda vigência da OUC.
- 5) Finalizou-se a reunião com a proposta do Sr. Jony, que sugeriu como anexo da Ata o relatório das contrapartidas para que todos venham preparados na próxima reunião, todos concordaram.

CONSELHO GESTOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA CIDADE DAS ÁGUAS			
LISTA DE PRESENÇA			
Joinville, 30 de março de 2026 - 16h - Sala de reuniões da SEPUR			
CONSELHO GESTOR			
	NOME	VÍNCULO	ASSINATURA
01	Marcel Virmond Vieira	SEPUR	
02	Jorge Luiz Correia de Sá	SEINFRA	
03	Camila Cristina Kalef	SDE	
04	Juceleia Bittencourt	HPB Participações S/A	
05	Maria Fiorentina Heinzen Marcato	ACIJ	
06	Bruno Freitas Cauduro de Oliveira	SINDUSCON	
07	Jony Roberto Kellner	Representante da população circunvizinha	
08	Rafaela Rodrigues	Associação de Moradores Cidade das Águas	
DEMAIS PARTICIPANTES			
	NOME	VÍNCULO	ASSINATURA
09			
10	Samara Braun	SEPUR	
11	Sabrina Aparecida Lopes Roman	SEPUR	
12	Larrisa Brouco	SEPUR	
13	Carla Elis Maria Farias	HPB Participações S/A	
14	Shana Paiva	SEINFRA	

Documento assinado eletronicamente por **Samara Braun, Servidor(a) Público(a)**, em 09/04/2026, às 12:57, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **28952518** e o código CRC **108902AD**.

Rua Quinze de Novembro, 485 - Bairro Centro - CEP 89.201-600 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

23.0.276679-7

28952518v11

Relatório Anual 2025

Operação Urbana Consorciada
Cidade das Águas

Março 2026



Prefeitura de
Joinville

**PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO**

Apresentação

Este relatório de atividades refere-se às ações atreladas ao Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas, e foi elaborado em atendimento ao inciso V do art. 9º do Regimento Interno do respectivo conselho.

Bases Legais da OUC Cidade das Águas

Lei Complementar nº 620, de 12 de setembro de 2022

Promove a revisão da Lei Complementar nº 261, de 28 de fevereiro de 2008, e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville

<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/plano-diretor-de-desenvolvimento-sustentavel-pdds/>

Lei Complementar nº 629, de 07 de outubro de 2022

Institui os instrumentos de promoção ao desenvolvimento sustentável: Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC; Transferência do Direito de Construir - TDC; Direito de Preempção; Direito de Superfície; Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável; Consórcio Imobiliário; Operações Urbanas Consorciadas - OUC

<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/instrumentos-urbanisticos/>

Lei Complementar nº 660, de 10 de outubro de 2023

Institui a Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas, e dá outras providências.

<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/operacoes-urbanas-consorciadas-ouc/>

Plano Diretor

LC 620/2022

12 de setembro de 2022

OUC Cidade das Águas

LC 660/2023

10 de outubro de 2023

Termo de Convênio

20359169/2024

04 de março de 2024

[Portal Transparência](#)



07 de outubro de 2022

Instrumentos de promoção

LC 629/2022

16 de novembro de 2023

Conselho Gestor

**Decreto
57.416/2023**

Conselho Gestor da OUC Cidade das Águas

Bases Legais do Conselho Gestor da OUC Cidade das Águas

- Decreto nº 57.416, de 16 de novembro de 2023: Regulamenta e nomeia o Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas
- Regimento Interno: Resolução Normativa, 13-09-2024, SEI 0022793346
- Decreto nº 67.167, de 12 de junho de 2025: Altera as alíneas "c", "d" e "h", do art. 2º, do Decreto nº 57.416, de 16 de novembro de 2023 (...).

Representantes:

- Representante do órgão municipal de planejamento urbano: **Marcel Virmond Vieira;**
- Representante do órgão municipal de obras e infraestrutura urbana: **Jorge de Sá;**
- Representante do órgão municipal de desenvolvimento econômico: **Camila Cristina Kalef;**
- Representante da HPB Participações S/A (empreendedor): **Juceleia Bittencourt;**
- Representante da Associação Empresarial de Joinville – ACIJ: **Maria Marcato;**
- Representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON: **Bruno Cauduro;**
- Representante da Associação de Moradores ou outra entidade que represente a população circunvizinha: **Jonny Keller;**
- Representante da Associação de Moradores Cidade das Águas: **Rafaela Rodrigues.**

Conselho Gestor da OUC Cidade das Águas

Secretaria Executiva:

- Secretária Executiva: Samara Braun
- Assessora Técnica: Larissa Rodrigues Brouco
- Assessora Técnica: Sabrina A. Lopes Roman







Reuniões







2024: 2 reuniões.

2025: 1 reunião.






Material disponível no link:









<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/conselho-gestor-da-operacao-urbana-consorciada-cidade-das-aguas/>

Item	Contrapartida - HPB Participações S/A	Situação	
3.1.1	Submeter, a seu tempo, à aprovação do Município de Joinville o projeto da Fase 1 e Fase 2 do empreendimento, atendendo aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar nº 660/2023, que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas.	Concluído  Coincide com Setor I - Parque Hansen	Alvará de construção: concluído (alvará válido até 15/01/2028)
		Fase 2 - não iniciado  Coincide com Setor II - Atiradores	
3.1.2	Realizar o pagamento do valor de R\$ 9.000.000,00, reajustados pelo índice aplicável à UPM, a partir da publicação da LC nº 660/2023, até a data do efetivo pagamento, ao Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Joinville, em conta especial para destinação exclusiva para a presente OUC, devendo ser pago em 05 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimento da primeira no dia 28/03/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Se a data do vencimento coincidir com dia de feriado ou final de semana, prorrogar-se-á seu vencimento para o primeiro dia útil posterior.	Concluído 	Data início: 28/03/2024 Data fim: 29/07/2024
3.1.2.1	Os recursos obtidos pelo Município de Joinville no item 3.1.2 serão utilizados para pagamento das indenizações decorrentes das desapropriações de imóveis que compõem o 3º trecho de duplicação da Rua Ottokar Doerffel, entre a Rua Caçador e a Rua Independência.		
3.1.3	Realizar, às suas expensas, a implantação de monumento de arte na rotatória entre Rua Ottokar Doerffel e Rua Gothard Kaesemodel, conforme projeto aprovado pelo Município de Joinville, em valor de até R\$1.000.000,00 reajustados pelo índice da UPM até a sua efetiva entrega. A execução de obra se dará conforme cronograma físico-financeiro a ser elaborado pela HPB, que deverá ser apresentado ao Município no prazo de 60 dias contados da entrega das obras de alargamento da Rua Ottokar Doerffel.	Em desenvolvimento 	Data início: 28/03/2024
3.1.4	Fazer constar nos instrumentos condominiais a servidão administrativa da área comum correspondente às vias de circulação interna do condomínio de lotes Cidade das Águas, bem como a permissão de acesso às suas áreas comuns de lazer a toda comunidade, conforme projeto urbanístico do Empreendimento. A permissão não se aplicará às áreas privativas dos lotes, que serão de uso exclusivo de seus respectivos proprietários.	Concluído 	Data início: 28/03/2024 Data fim: 16/10/2024
3.1.4.1	A execução do item 3.1.4 dar-se-á por meio de registro/averbação no 2º Registro de Imóveis de escritura pública de instituição da servidão administrativa a ser lavrada em tabelionato de notas desta Comarca e assinada por ambas as Partes.	Concluído 	Data início: 28/03/2024 Data fim: 16/10/2024

Item	Contrapartida	Situação	
3.1.5	Após a lavratura da escritura pública de instituição da servidão administrativa, a HPB terá prazo de 60 dias para protocolar o pedido de sua averbação ou registro no cartório de registro de imóveis competente.	Concluído 	Data início: 28/03/2024 Data fim: 16/10/2024
3.1.6	Doar ao Município de Joinville, realizando o seu desmembramento, parte do imóvel sob a matrícula nº 59.654, do CRI da 2º Circunscrição (com área total de 103.982.96m²), correspondente a 13.291,58m², compreendendo a área que supera a obrigação do percentual de doação para a aprovação do condomínio horizontal, de 2.991,00m², sendo avaliada em R\$ 1.286.130,00, tendo por base o valor do metro quadrado do Laudo de Avaliação anexo a este Termo de Convênio, destinada à instalação de equipamento comunitário correspondente a Parque Público Urbano da Fase 1.	Concluído 	Data Início: 04/03/2024 Data fim: 18/07/2025
	3.1.6.1 A execução do item 3.1.6 dar-se-á simultaneamente ao ato do Registro da Incorporação do Condomínio de Lotes Fase 1, ou em até 06 (seis) meses após a assinatura deste Termo de Convênio ou emissão da última licença pela Secretaria do Meio Ambiente para início das obras do Condomínio de Lotes da Fase 1, o que acontecer por último.	Concluído 	
3.1.7	Realizar, às suas expensas, as obras do Parque Público Urbano da Fase 1, na área indicada no projeto urbanístico do Empreendimento, avaliado em R\$ 4.012.306,57 (quatro milhões, doze mil, trezentos e seis reais e cinquenta e sete centavos), reajustados pelo índice aplicável à Unidade Padrão Municipal - UPM, a partir da publicação da Lei Complementar nº 660, de 10 de outubro de 2023, até a data da conclusão das obras, conforme projeto a ser apresentado pela HPB e aprovado pela Prefeitura Municipal de Joinville	Em desenvolvimento 	Data Início: 04/03/2024
	3.1.7.1 O cronograma para elaboração e entrega do projeto executivo do item 3.1.7 será protocolado junto a Prefeitura Municipal de Joinville em 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de registro da Incorporação do Condomínio de Lotes da Fase 1.	Concluído 	Data Início: 04/03/2024 Data fim: 25/09/2024
	3.1.7.2 A execução da obra se dará conforme cronograma físico-financeiro a ser elaborado pela HPB.	Em desenvolvimento  Projetos em elaboração	Data início: 25/09/2024

Item	Contrapartida - HPB Participações S/A	Situação
3.1.8	Desonerar o Município de Joinville, através de projeto designado por “Joinville Mais Bonita” da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (ou o que vier a substituí-lo), dos trabalhos de limpeza e manutenção do Parque Público Urbano da Fase 1, na área indicada no projeto urbanístico do Empreendimento, por período de 10 (dez) anos a contar da data de emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) da respectiva fase do Empreendimento, no valor de R\$ 205.323,00, reajustado conforme índice aplicável à Unidade Padrão Municipal - UPM, a partir da publicação da Lei Complementar nº 660, de 10 de outubro de 2023, até a data final da obrigação.	Não iniciado  Aguardar a finalização item 3.1.7
3.1.9	Doar ao Município de Joinville, realizando o seu desmembramento, de parte do imóvel sob a matrícula nº 12.105, do CRI da 2ª Circunscrição (com área total de 124.555,00m²), correspondente a área de 27.760,84m², compreendendo a área que supera a obrigação do percentual de doação para a aprovação do condomínio horizontal, de 13.485,33m², avaliada em R\$ 2.724.037,00 (dois milhões, setecentos e vinte e quatro mil e trinta e sete reais), tendo por base o valor do metro quadrado do Laudo de Avaliação anexo a este Termo de Convênio, destinada à instalação de equipamento comunitário correspondente ao Parque Urbano da Fase 2 (equipamento comunitário).	Não iniciado 
3.1.10	Realizar, às suas expensas, as obras do Parque Público Urbano da Fase 2, na área indicada no projeto urbanístico do Empreendimento, avaliado em R\$ 5.929.751,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais), reajustados pelo índice aplicável à Unidade Padrão Municipal - UPM, a partir da publicação da Lei Complementar nº 660, de 10 de outubro de 2023, até a data da conclusão das obras, conforme projeto a ser apresentado pela HPB e aprovado pela Prefeitura Municipal de Joinville.	Não iniciado 
3.1.11	Desonerar o Município de Joinville, através de projeto designado por “Joinville Mais Bonita” da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (ou o que vier a substituí-lo), dos trabalhos de limpeza e manutenção do Parque Público Urbano da Fase 2, na área indicada no projeto urbanístico do Empreendimento, por período de 10 (dez) anos a contar da data de emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) da respectiva fase do Empreendimento, no valor de R\$ 205.323,00 (duzentos e cinco mil trezentos e vinte e três reais), reajustado conforme índice aplicável à Unidade Padrão Municipal - UPM, a partir da publicação da Lei Complementar nº 660, de 10 de outubro de 2023, até a data final da obrigação.	Não iniciado  Aguardar a finalização item 3.1.10
3.1.12	Doar com infraestrutura básica, ao Município de Joinville, área de 872,56 m², que será desmembrada da área total da matrícula nº 56.244 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville / SC (de 18.600,00m²), conforme indicado no projeto urbanístico do Empreendimento, para a criação pela Prefeitura Municipal de Joinville de nova rua de conexão entre a Rua Xavantes e Rua Carlos Parucker, sendo a área total avaliada em R\$ 628.243,00 (seiscentos e vinte e oito mil, duzentos e quarenta e três reais), conforme avaliação anexa a este Termo de Convênio.	Não iniciado 

Item	Contrapartida - HPB Participações S/A		Situação		
3.1.12	3.1.12.1	Realizar relocação de edificação situada na inscrição imobiliária 13-20-2-77-475, com investimento máximo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), reajustados conforme índice aplicável à Unidade Padrão Municipal - UPM, a partir da publicação da Lei Complementar nº 660, de 10 de outubro de 2023, até a data da conclusão dos trabalhos, incluindo serviços especializados para levantamento cadastral, análise de estado de conservação e diagnóstico de danos, projeto de restauro, proposta cromática, projeto de desmontagem e de montagem em novo espaço, com memoriais descritivos e projetos executivos e complementares de todos os serviços citados. Imóvel situado na Rua Ottokar Doerffel, 551, processo. P.I.I – 0121, deliberação da Comissão Municipal do Patrimônio Histórico Arqueológico Artístico Natural (Comphaan), deliberação 058.2023, de 21/06/2023.	Em desenvolvimento		Data Início: 21/11/2023
3.1.13	Realizar os estudos ambientais necessários antes de dar início à execução de qualquer obra ou atividade, contando para tanto com a máxima diligência da municipalidade, a qual deve se responsabilizar pela obtenção das licenças ambientais necessárias quando se tratar de projeto elaborado pelo próprio Município ou por ele encomendado.		Em desenvolvimento		Data Início: 04/03/2024
3.1.14	Permitir que a equipe de fiscalização da Prefeitura Municipal de Joinville acompanhe e fiscalize a execução de obras ou atividades.		Atividade contínua		Data Início: 04/03/2024
3.1.15	A HBP PARTICIPAÇÕES S/A apresentará ao MUNICÍPIO DE JOINVILLE o "Regulamento de Procedimentos da Operação Urbana Consorciada -Cidade das Águas", que regulamentará os procedimentos relativos às contratações, controles de execução e prestação de contas referente a aplicação dos recursos de contrapartida previstos nesta cláusula (item 3.1).		Concluído		Data Início: 04/03/2024 Data fim: 21/05/2024
3.1.16	As obras sujeitas a prévio licenciamento ambiental deverão ser licenciadas junto aos órgãos competentes.		Em desenvolvimento		Data Início: 04/03/2024

Item	Contrapartida - Município de Joinville	Situação	
3.2.1	Analisar a conformidade dos projetos e expedir as licenças necessárias para dar início à execução de atividades ou obras públicas previstas no presente Termo de Convênio.	Em desenvolvimento 	Data Início: 04/03/2024
3.2.2	Analisar a conformidade e, atendidos os requisitos legais, aprovar, em todas as fases, os projetos executivos, planos e/ou cronogramas pontuados no item 3.1 do presente Termo de Convênio, de acordo com as definições do Plano da Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas, regulamentado na Lei Complementar nº 660/2023, no prazo de 30 (trinta) dias contados de seus respectivos protocolos pela HPB.	Em desenvolvimento 	Data Início: 04/03/2024
3.2.3	Verificar as obrigações assumidas por meio do presente Termo de Convênio e fiscalizar a implantação do programa e das obras públicas de contrapartida.	Atividade contínua 	Data Início: 04/03/2024
3.2.4	Licenciar as obras privadas, quando da apresentação pelo empreendedor, de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 660/2023, que regulamenta Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas.	Em desenvolvimento 	Data Início: 04/03/2024
3.2.5	Diligenciar, junto a qualquer órgão da administração pública encarregado de analisar e aprovar qualquer pedido de análise prévia ou licenças necessárias ao cumprimento dos termos do presente Termo de Convênio, de modo que referidos documentos/autorizações/licenças sejam expedidos caso sejam expedidos caso sejam preenchidos os requisitos legais para aprovação dos projetos das obras privadas executadas dentro das áreas delimitadas pelo perímetro de adesão, assinalado em mapa do Anexo I, da Lei Complementar nº 660/2023.	Em desenvolvimento 	Data Início: 04/03/2024
3.2.6	Viabilizar projetos de apoio e/ou ações complementares na área objeto da Operação Urbana Consorciada Cidade das Águas.	Atividade contínua 	Data Início: 04/03/2024
3.2.7	Instituir servidão administrativa sobre as vias de circulação interna do condomínio de lotes Cidade das Águas mediante assinatura de escritura pública a ser assinada no prazo de 30 (trinta) dias contados da comunicação da HPB neste sentido.	Concluído 	Data Início: 04/03/2024 Data fim: 28/08/2024
3.2.8	Realizar as desapropriações para execução das obras públicas de contrapartida, arcando com todas as indenizações e demais custos envolvidos, dentro dos limites dos recursos obtidos com o presente convênio.	Concluído 	Data início: 28/03/2024 Data fim: 29/07/2024

Obrigado

Unidade de Instrumentos
sepur.uin@joinville.sc.gov.br



Prefeitura de
Joinville

**PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO**