

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE**

Joinville, 26 de junho de 2018

1 No vigésimo sexto dia do mês de junho de dois mil e dezoito, às dezenove horas, no Plenarinho da
2 Câmara de Vereadores de Joinville, à Avenida Hermann August Lepper, 1.100, Bairro Saguacu, em
3 Joinville, Santa Catarina, conforme Edital de Convocação da Secretaria de Planejamento Urbano e
4 Desenvolvimento Sustentável, em nome da Prefeitura Municipal de Joinville, foi realizada a Audiência
5 Pública com o objetivo de ouvir a comunidade a respeito do Projeto de Lei Complementar de
6 Promoção do Desenvolvimento Sustentável, que contém os instrumentos: **I** - Outorga Onerosa do
7 Direito de Construir – OODC, **II** - Transferência do Direito de Construir – TDC, **III** - Direito de
8 Preempção, **IV** - Direito de Superfície, **V** - Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento
9 Sustentável, **VI** - Consórcio Imobiliário e **VII** - Operações Urbanas Consorciadas. O Edital de
10 Convocação foi publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville, DOEM nº 952, de
11 05/06/2018, e no Jornal A Notícia de 08/06/2018, e consta no Anexo I desta ata. O Gerente de
12 Desenvolvimento Sustentável da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável,
13 Sepud, Marcus Rodrigues Faust, Presidente desta Audiência Pública, deu início aos trabalhos às
14 dezenove horas e seis minutos. O Presidente agradeceu e deu as boas vindas aos presentes, e
15 solicitou à secretaria a leitura do Regulamento desta Audiência Pública, constante no Anexo II desta
16 ata. Marcus Faust ressaltou que o objetivo desta audiência é ouvir a comunidade, e passou a palavra
17 a Rafael Bendo Paulino, para a apresentação sobre o tema. No uso da palavra, Rafael disse que a
18 apresentação seria objetiva e rápida, voltada àqueles que pela primeira vez estão tendo contato com
19 esse instrumento legal. Ele explicou que, apesar de a mídia falar muito sobre os instrumentos de
20 outorga e transferência do direito de construir, trata-se de uma lei mais abrangente, a Lei de
21 Promoção do Desenvolvimento Sustentável, com um total de sete instrumentos legais que estão
22 sendo criados e serão muito importantes para a cidade. A apresentação utilizada por Rafael consta no
23 Anexo III desta ata. Após a apresentação, o Presidente Marcus Faust passou aos formulários de
24 sugestões apresentados pelos participantes da audiência. **1)** Jean Pierre Lombard fez uso da palavra,
25 e questionou que a minuta submetida a esta Audiência Pública apresenta um item referente ao Fator
26 de Planejamento, FP que vai além do que foi tratado pelo Conselho da Cidade, no Art. 8º, § 3º. Esse
27 item da minuta diz que a regulamentação do FP deve considerar a variação entre cinco centésimos e

28 um inteiro e cinco décimos (o que representa cento e cinquenta por cento do valor do CUB, que hoje
29 está em torno de mil e oitocentos reais. Pelos seus cálculos, isso daria um valor de dois mil e
30 setecentos reais o metro quadrado do potencial construtivo, e no Conselho da Cidade foi discutida a
31 possibilidade de variação entre 0,10 e 0,3. Sua sugestão é de que isso seja deixado em aberto, e
32 definido por decreto, posteriormente, conforme havia sido acordado no Conselho da Cidade. Rafael
33 explicou que o objetivo desse intervalo é que, como isso será regulamentado por decreto, é
34 importante que se tenha uma larga margem na lei para poder trabalhar esses valores por decreto.
35 Rafael explicou que essa variação de valores é interessante porque, em alguns momentos, a
36 Prefeitura precisará incentivar a Transferência do Direito de Construir, TDC, e isso vai acontecer
37 quando o valor da outorga estiver um pouco acima do valor de mercado. O mercado vai se regular e o
38 preço da TCD será competitivo. De qualquer forma, disse Rafael, essa faixa percentual será
39 reavaliada pela Secretaria de Planejamento. 2) O senhor Raul Walter da Luz comentou que a
40 transferência do potencial construtivo já consta em lei desde dois mil e onze, pela Lei do IPCJ –
41 Inventário do Patrimônio Cultural de Joinville, que integra o Sistema Municipal de Cultura. Pelo que
42 sabe, um recurso dessa fonte deveria ir para o Simdec, Sistema Municipal de Desenvolvimento pela
43 Cultura, e por isso solicitou que seja verificada essa questão. Outro ponto que o senhor Raul enfatizou
44 foi a necessidade de que os imóveis que possam transferir o potencial construtivo sejam,
45 efetivamente, tombados ou inventariados. Raul também perguntou se a Comissão do Patrimônio foi
46 ouvida. Rafael disse que sim, que antes de enviar essa minuta para o Conselho da Cidade foram
47 feitas diversas reuniões com a Procuradoria-Geral do Município, com a Coordenação de Patrimônio
48 cultural, CPC da Secretaria de Cultura, Secult e com a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente,
49 SAMA (por conta da aprovação de projetos). Foram lidos e discutidos artigo por artigo, em
50 aproximadamente três meses de reuniões semanais, com duração de duas a três horas cada.
51 Algumas coisas, explicou Rafael, foram retiradas da nossa minuta inicial porque eram redundantes,
52 como por exemplo a questão sobre quais imóveis devem ser preservados, como isso deve ser feito,
53 etc. Tudo isso foi alinhado entre esses órgãos da Prefeitura. Com relação à destinação de recurso ao
54 Simdec, Marcus Faust esclareceu que, dentro dos objetivos do Fundo Municipal de Desenvolvimento
55 Sustentável que está sendo criado, está contemplado o investimento em patrimônio histórico, além da
56 mobilidade e promoção econômica. O senhor Raul comentou que as questões relativas a Patrimônio
57 Cultural devem ser geridas pela Secretaria de Cultura, e Rafael explicou como deve funcionar esse
58 instrumento de promoção: o proprietário de um imóvel tombado deverá apresentar o projeto de
59 restauro para a Secult, para análise e aprovação do CPC. Se aprovado o projeto de restauro, e se o
60 proprietário do imóvel estiver apto para isso, ele poderá vender o excedente de potencial que ele tem
61 para construir. Vai colocar no mercado, e um empreendedor poderá comprar esse potencial. O
62 recurso que o proprietário recebeu dessa transferência deve ser usado na obra de restauro. Se

63 conseguir um valor maior do que o custo da obra, poderá utilizar o dinheiro que sobrar da forma que
64 lhe convier, a obra de restauro não tem que ser exatamente do valor do TDC que ele vendeu. Nessa
65 operação de Transferência do Direito de Construir, a Prefeitura só vai organizar e verificar se existe o
66 projeto de restauro, se o restauro foi executado de acordo com o projeto, e se o imóvel onde o
67 empreendedor pretende utilizar esse potencial pode receber esse potencial construído. É provável
68 que se estabeleça uma taxa administrativa, porque a Prefeitura vai ter que avaliar e emitir um alvará
69 ou certificado, mas nada além disso. Por sua vez, os recursos provenientes da Outorga Onerosa do
70 Direito de Construir e dos outros instrumentos dessa Lei de Promoção do Desenvolvimento
71 Sustentável poderão ser usados para o restauro dos imóveis da prefeitura que sejam tombados (a
72 Administração Pública tem alguns), para a compra de acervo e manutenção de algumas áreas. Se,
73 em alguns casos eventuais, for identificado um imóvel particular que precise ser restaurado, também
74 poderia ser possível aplicar esses recursos nisso, mas nesse caso o dono do imóvel não poderia usar
75 a transferência do seu direito de construir. A Prefeitura terá que controlar tudo isso. Raul Walter
76 lembrou que o Fundo do Simdec pode ser usado para o cidadão conseguir o seu projeto. Rafael
77 explicou que o TDC não invalida o Simdec, ou seja, o proprietário poderá ter o seu projeto aprovado
78 pelo Simdec e, ao mesmo tempo, vender o seu potencial construtivo, utilizando a TDC. **3)** O senhor
79 Álvaro Cauduro de Oliveira, Presidente do Conselho da Cidade, também fez uso da palavra e disse
80 que temos técnicos qualificados na prefeitura e na cidade em geral, o que não invalida uma
81 assessoria externa, mas o conhecimento que temos na cidade e da ferramenta é suficiente para que
82 nós desenvolvamos o processo de forma caseira e conseguir o melhor resultado possível. Isso vai
83 demandar equilíbrio. Disse ele que esses instrumentos de promoção são ferramentas fantásticas, mas
84 são como um carro de fórmula um, que precisam de piloto o tempo todo: não vai funcionar no sistema
85 automático. O valor da outorga, quantidade de oferta da outorga, mais ou menos do que o que será
86 oferecido de transferência. Nós não sabemos, ainda, como serão essas transferências, quantos
87 imóveis estarão aptos a transferir, independentemente daqueles que desejam. E o imóvel tem que
88 estar tombado ou inventariado, isso deve estar formalizado. No registro deve constar o estado em que
89 o imóvel se encontra, e isso também é muito relativo. Tem imóveis que estão perfeitamente
90 conservados e que não precisam ser restaurados, e esses proprietários poderão vender o seu
91 potencial construtivo através da TDC e utilizar o dinheiro como bem entenderem. Isso tudo deve ser
92 “pilotado” o tempo todo. Com referência a baixar o Coeficiente de Aproveitamento do Lote, CAL para
93 um, Cauduro comentou que esse tema foi debatido no Conselho. A lógica de oferecer um mínimo de
94 potencial construtivo e cobrar por tudo que o excede é interessante, mas se tivéssemos feito isso na
95 Lei de Ordenamento Territorial, LOT seria muito complicado. A cidade já está parada, as licenças
96 ambientais não estão sendo fornecidas, foram suspensas todas as licenças de setembro do ano
97 passado até agora e estamos há quase um ano sem licença ambiental. Se tivéssemos estabelecido

98 essa regra de CAL 1 na LOT, em janeiro de 2017, seria muito complicado. Até agora não
99 conseguimos avançar na discussão de como será a outorga e a transferência, e estaríamos
100 simplesmente “duplamente parados”. Na opinião do senhor Álvaro, a diminuição do CAL originário
101 pode ser pensado no futuro, à medida que o sistema estiver funcionando, isso pode e deve ser
102 regulado o tempo todo. Se funcionar bem, se o mercado absorver o funcionamento dessa mecânica
103 de outorga e transferência, pode-se baixar o CAL originário aos poucos. Mas isso não poderia ser
104 aplicado de forma imediata, seria extremamente irresponsável. Se mexêssemos nisso, teríamos que
105 alterar também o percentual referente ao gabarito, pois cinquenta por cento seria muito pouco. Para
106 Cauduro, as construções devem estar limitadas pelo CAL e pelos outros itens limitadores, como os
107 recuos frontais e afastamentos laterais, mas o gabarito deveria ser livre. Com relação a disponibilizar
108 primeiro a transferência e depois a outorga, Álvaro disse que isso também vai exigir um mecanismo
109 de ajuste permanente. Disse que o cálculo que mostra quantos imóveis teriam condições de transferir
110 potencial não considera a burocracia que envolve tudo isso. Então, é possível que falte oferta de
111 transferência. Hoje estamos vivendo uma crise econômica no país, disse ele, e a questão ambiental
112 só não está pior por conta dessa situação econômica. Mas quando isso for superado e a economia
113 evoluir novamente, imaginem a quantidade de empreendimentos sem licenciamento ambiental para
114 prédios, condomínios verticais e horizontais. Nós não sabemos qual será a demanda, e o órgão
115 regulador, que é a Sepud, precisará controlar tudo isso muito bem. Em sua opinião, o controle do
116 valor da outorga deverá se dar pela realidade de mercado, e isso não se dá por decreto. O decreto
117 deve ter a inteligência de estar adaptado às condições reais do mercado. Se for feito de forma a impor
118 uma realidade que não existe, o processo todo será um fracasso. Temos que ter sensibilidade,
119 prudência, é necessário que sejam adotados valores mais baixos no início, deixar começar primeiro e
120 ver a necessidade de diminuir o CAL ou aumentar o valor da outorga, por exemplo – muita coisa pode
121 ser ajustada, mas precisamos ir devagar. Cauduro considera que a faixa percentual deveria ficar entre
122 cinco e cinquenta por cento, e disse que não podemos pensar em algo tão perpétuo para uma coisa
123 da qual não temos o controle no momento. Por último, Cauduro comentou que, quanto à destinação
124 de recursos, essa é uma questão da Prefeitura e deve ser discutida internamente entre os órgãos
125 envolvidos, para que esse tipo de discussão não atrase ainda mais esse projeto. **4)** O senhor
126 Francisco Maurício Jauregui, representando o Sinduscom, disse estar contente por discutir esse
127 assunto, pois a cidade está precisando, e pediu que esse assunto não seja burocratizado. Em tudo,
128 disse ele, do ponto de vista ambiental, urbanístico e de patrimônio histórico, temos atrasos e
129 burocracia desnecessária. Para se ter uma ideia, na Secult estão analisando projetos que entraram há
130 seis meses atrás, e não podemos continuar dessa forma. Um ano sem licença ambiental...Como é
131 possível trabalhar e investir numa cidade assim? Isso é uma maldade com a própria cidade, disse ele.
132 Seu pedido é para que seja cobrado aquilo que realmente é necessário, e que isso esteja publicado,

133 que todo mundo saiba o que precisa fazer. A Lei do Patrimônio Histórico, que saiu em 2011, lembrou
134 ele, estabelece que em cento e oitenta dias o município deveria ter o seu inventário de patrimônio
135 histórico pronto. Estamos em dois mil e dezoito, e nem dez por cento feito. Jauregui disse que
136 solicitou, na Comissão do Patrimônio Histórico, que fosse feito um cronograma para se ter uma ideia
137 de quando isso ficará pronto, e a previsão é de que vai levar quinze anos e meio. Ele pediu para que
138 esse instrumento seja colocado em prática o quanto antes possível, e de uma forma simples, rápida, e
139 que não traga mais uma trava no desenvolvimento da cidade. Rafael comentou que a Prefeitura está
140 trabalhando na regulamentação do processo administrativo, de como funcionará esses instrumentos,
141 e estamos primando pela simplicidade, de forma a eliminar o máximo de burocracia. Temos a
142 convicção, disse ele, de que quando esse instrumento for aprovado, já poderemos ter a operação
143 deles imediatamente. Para isso precisamos de algumas coisas, e o que envolve o Patrimônio
144 Histórico demanda um árduo trabalho. 5) Jean Pierre Lombar novamente uso da palavra, e sugeriu
145 que na lei seja retirado no Art. 8º a definição da faixa percentual referente ao Fator de Planejamento,
146 e que se deixe isso somente para ser tratado em decreto. Jean também perguntou sobre a
147 expectativa do tempo que levará enviar este projeto de lei à Câmara de Vereadores. Rafael explicou
148 que é importante que se estabeleça uma faixa percentual, para não deixar aberto, pois futuramente os
149 aumentos poderiam ser exacerbados se não limitados por lei. Ele explicou que no Conselho da
150 Cidade foi acordado que os instrumentos de indução e de promoção do desenvolvimento sustentável
151 andariam juntos. O Poder Executivo fez a Audiência Pública sobre a Lei de Indução ao
152 desenvolvimento sustentável (com o IPTU Progressivo) no dia vinte e três de maio deste ano, e a
153 Audiência Pública sobre a Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável estava prevista para o
154 dia vinte e nove de maio, uma semana depois, mas teve que ser cancelada por falta de quorum
155 devido à greve dos caminhoneiros e suas consequências. Por isso foi remarcada para hoje. A Lei de
156 Indução já está pronta para ser enviada à Câmara de Vereadores, mas como combinamos de tratar
157 tudo isso ao mesmo tempo, está aguardando a minuta da Lei de Promoção para que sejam enviadas
158 ao mesmo tempo. Isso deve acontecer no início da próxima semana, pois temos que aguardar até
159 sexta-feira para mais manifestações. Não havendo mais manifestações dos presentes e nada mais
160 havendo a tratar, às vinte horas e vinte minutos o Presidente Marcus Faust deu por encerrada esta
161 Audiência Pública. No Anexo IV desta ata consta a transcrição dos formulários apresentados durante
162 esta Audiência Pública, e no Anexo V as sugestões e críticas apresentadas durante a Consulta
163 Pública *Online*. A Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável de Joinville não
164 recebeu nenhuma sugestão posterior à audiência, o que poderia ocorrer até às dez horas do dia vinte
165 e nove de junho deste ano. Registramos os presentes nesta Audiência Pública: Agnes Schwartz
166 Teixeira, IAB Joinville; Álvaro Cauduro de Oliveira, Conselho da Cidade; Carolina Rodrigues, Rogga;
167 Edson Holler, Sepud; Endine Meigan Ferreira, Pavão Advogados; Fabrício Roberto Pereira, ACIJ;

168 Fernanda Gavebe, Rogga; Francisco Mauricio Jauregui, Sinduscon; Gabriel F. Bononi, Rogga; Jalmei
169 José Duarte, PMJ/SEGOV; Jaqueline Gutstein, Câmara de Vereadores de Joinville/ Gabinete
170 Vereador Ninfo; Jean Pierre Lombard, Conselho da Cidade; Jefferson Jordão Marques, Câmara de
171 Vereadores de Joinville; Jony Roberto Kellner, Conselho da Cidade; Julio de Abreu, Sepud; Kenji
172 Shigeoka, Imobiliária; Kleber Saba, IAB Joinville; Marcos Alexandre Polzin, Sepud; Marcus Rodrigues
173 Faust, Sepud; Mauro O. de Freitas, Marterplan; Noeli Thomaz Vojniek, Sepud; Osmar Vicente,
174 Conselho da Cidade; Patrícia Rathunde Santos, Sepud; Priscila Senábio Carelli , Câmara de
175 Vereadores de Joinville/ Gabinete Vereador Ninfo König; Rafael Bendo Paulino, Sepud; Raul Walter
176 da Luz, Conselho Municipal Política Cultural - CMPC; Richard Klymyszyn, Sepud; e Rodrigo Xavier,
177 Sepud. Eu, Patrícia Rathunde Santos, Secretária Executiva, lavrei esta ata, que vai assinada pelo
178 Presidente, pelo Moderador e por mim. Joinville, vinte e nove de junho de dois mil e dezoito.

Marcus Rodrigues Faust
Gerente de Desenvolvimento Sustentável
Presidente da Audiência Pública

Rafael Bendo Paulino
Diretor Executivo
Moderador

Patrícia Rathunde Santos
Secretária Executiva

ANEXO I

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

A Prefeitura de Joinville, através da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, Sepud, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o disposto no art. 43 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 e no Art. 49 da Lei nº 261/2008, torna público:

A realização de Audiência Pública sobre o Projeto de Lei Complementar de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, com os instrumentos: **I** - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, **II** - Transferência do Direito de Construir – TDC, **III** - Direito de Preempção, **IV** - Direito de Superfície, **V** - Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, **VI** - Consórcio Imobiliário e **VII** - Operações Urbanas Consorciadas.

A audiência será realizada no dia 26 de junho de 2018, das 19:00h às 21:00h, no Plenarinho da Câmara de Vereadores de Joinville, à Avenida Hermann August Lepper, 1.100, Bairro Saguauçu, em Joinville, Santa Catarina.

Os documentos referentes ao projeto de lei e o formulário para envio de sugestões ou dúvidas *online* estão disponíveis no *site* da Prefeitura de Joinville (www.joinville.sc.gov.br). Informações adicionais poderão ser obtidas na Sepud, à Rua Max Colin, 550, Bairro América, das 08:00h às 14:00h, ou através do telefone (47) 3422-7333 e do *e-mail* Sepud@joinville.sc.gov.br.

Joinville, 5 de junho de 2018

Danilo Pedro Conti
Secretário

ANEXO II

REGULAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Joinville, 26 de junho de 2018
Plenarinho da Câmara de Vereadores de Joinville
Avenida Hermann August Lepper, 1.100, Bairro Saguazu

- I. Esta Audiência Pública é realizada pela Prefeitura de Joinville, por intermédio da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, conforme Edital de Convocação publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville nº 952, de 05/06/2018, e no Jornal A Notícia de 08/06/2018.
- II. O objetivo desta audiência é ouvir a comunidade a respeito do Projeto de Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, com os instrumentos:
- I - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;
 - II - Transferência do Direito de Construir – TDC;
 - III - Direito de Preempção;
 - IV - Direito de Superfície;
 - V - Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável;
 - VI - Consórcio Imobiliário; e
 - VII - Operações Urbanas Consorciadas.
- III. A abertura da audiência será feita pelo Gerente de Desenvolvimento Sustentável da Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, Sepud, Marcus Rodrigues Faust, Presidente desta Audiência Pública, e será seguida de uma apresentação sobre o Projeto de Lei de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, pelo Diretor Executivo da Sepud, Rafael Bendo Paulino, Moderador desta audiência.
- IV. A duração da audiência será de duas horas, com início às 19:00 horas e término às 21 horas. Caso necessário, a sessão poderá ser prorrogada por um prazo de até 30 minutos.
- V. Todos os presentes deverão assinar a lista de presença.
- VI. As sugestões, dúvidas ou comentários sobre a minuta do projeto de lei serão feitas em formulário específico, fornecido na assinatura da lista de presença, e deverão ser estritamente relacionados ao tema.
- VII. Os formulários preenchidos deverão ser entregues à organização, que os receberá durante todo o tempo da audiência.

- VIII. Os formulários serão lidos pela mesa ou apresentados oralmente pelos autores, na ordem em que forem entregues à organização.
- IX. Os cidadãos que fizerem uso da palavra terão três minutos para apresentar suas sugestões, dúvidas ou comentários, e poderão falar novamente somente depois que for finalizada cada rodada de sugestões.
- X. Os inscritos para falar não poderão ceder o seu tempo para outra pessoa.
- XI. Não será tolerado o uso do tempo desta audiência para tratar de outros assuntos não diretamente ligados ao tema.
- XII. O presidente da mesa poderá impugnar perguntas e comentários não pertinentes ao objeto da Audiência, bem como solicitar mais esclarecimentos antes de dar respostas, se considerar necessário.
- XIII. Caso não haja tempo para apresentação de todos os formulários, os que não forem lidos ou apresentados na reunião serão registrados em ata.
- XIV. Os esclarecimentos e/ou respostas da mesa poderão ser feitas por bloco, a critério da mesa.
- XV. A critério do presidente da mesa, caberá resposta posterior, por escrito.
- XVI. Caso haja perturbação da ordem dos trabalhos por parte de algum participante, o Presidente da Audiência poderá determinar sua retirada do recinto.
- XVII. O registro da Audiência Pública se dará através de ata específica que, depois de conferida e assinada será publicada no *site* da Prefeitura.
- XVIII. Esta Audiência Pública será registrada em áudio e vídeo.
- XIX. Concluída a fase de manifestação pública, o presidente da mesa dará por encerrada a Audiência Pública.
- XX. Esta audiência foi precedida de uma Consulta Pública *online*, de 16 de maio a 25 de junho de 2018. As sugestões ou críticas colhidas por esse meio constarão na ata desta Audiência Pública.
- XXI. Mais sugestões, dúvidas e comentários sobre o tema poderão ser entregues por escrito na Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, à Rua Max Colin, 550, Bairro América, ou através do *e-mail* Sepud@joinville.sc.gov.br, até o dia 29/06/2018 às 10 horas, e serão anexados à ata desta Audiência.

Danilo Pedro Conti

Secretário de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável

Rafael Bendo Paulino

Diretor Executivo

Moderador

ANEXO III

APRESENTAÇÃO

INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

São
Instrumentos de
Promoção ao
Desenvolvimento
Sustentável

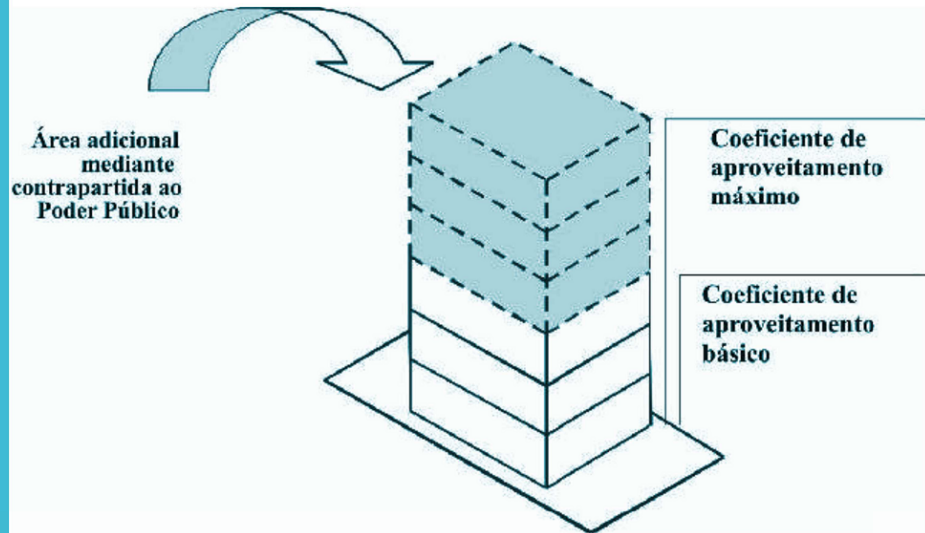
- I - Consórcio Imobiliário;
- II - Direito de Superfície;
- III - **Transferência do Direito de Construir;**
- IV - **Outorga Onerosa do Direito de Construir;**
- V - Operações Urbanas Consorciadas;
- VI - Direito de Preempção;
- VII - **Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento.**

Outorga Onerosa do Direito de Construir

A **Outorga Onerosa do Direito de Construir** - OODC, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.



Como se aplica?



Como funciona?

- O empreendedor compra **quando** e **quanto** quiser.
- A PMJ oferta a Outorga com base em preço determinado pela Fórmula

$$CF = (CUB \times ACA \times FP) \times FSI$$

Onde:

- CF - Contrapartida Financeira por m² de potencial adicional.
- CUB Custo Unitário Básico da Construção Civil (residencial médio)
- ACA - Área Construída Adicional Solicitada em m².
- FSI - Fator de Sustentabilidade e Inovação.
- FP - Fator de Planejamento, corresponde ao setor ou faixa onde está localizado o imóvel receptor.

Para que serve?

Estatuto das Cidades (art. 31 fazendo menção aos incisos I a IX do art. 26)

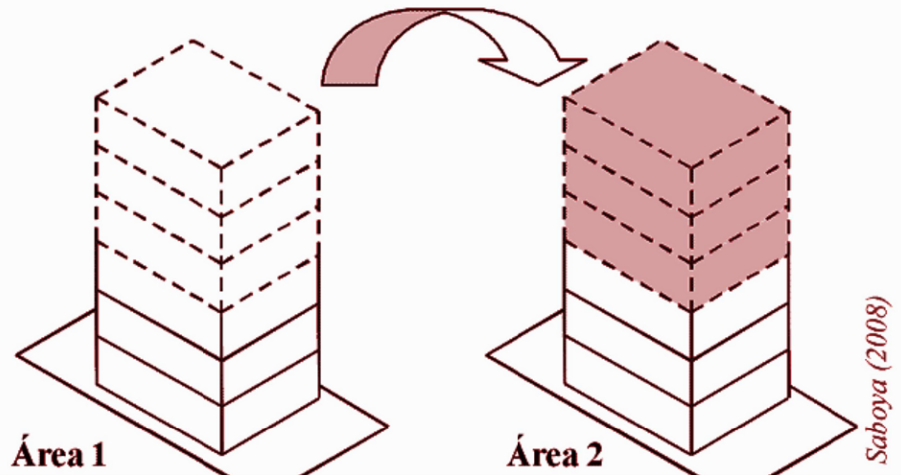
- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Transferência do Direito de Construir - TDC

A Transferência do Direito de Construir - TDC, confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro lote, ou de vendê-lo a outro proprietário. Deve ser utilizada, portanto, em áreas que o Poder Público tenha, por qualquer motivo, interesse em manter com baixa densidade. Obviamente, as áreas que podem receber o potencial construtivo devem ser aquelas em que a densificação seja desejável ou, ao menos, tolerável.

Como se
aplica?

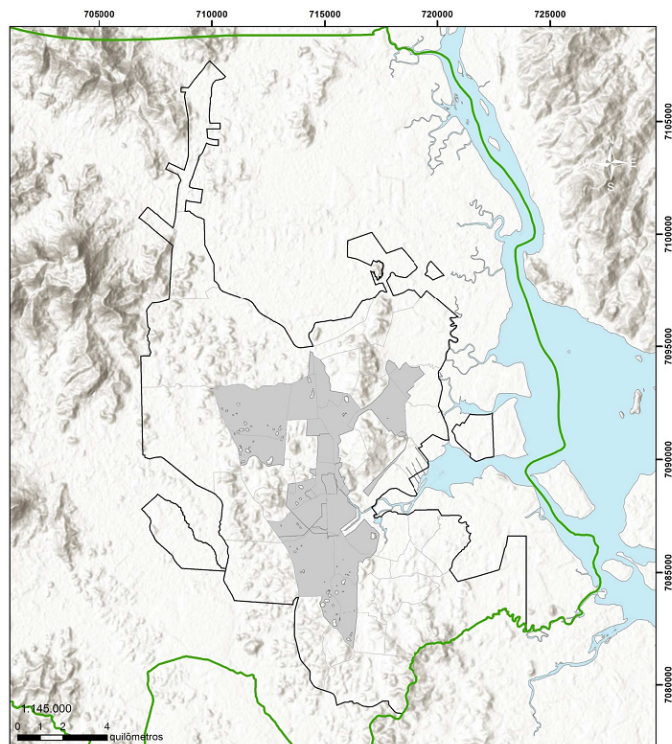
Transferência do Direito de Construir



Como
funciona?

- A possibilidade de TDC deriva de restrições ou impedimentos originados por imposição individualizada ao imóvel, de limitações à plena ocupação do mesmo, definidas oficialmente por interesse do Poder Público Municipal.
- É uma negociação entre as partes.
- O Valor de referência será o cobrado pela OODC no setor do imóvel que receberá o TDC.

Onde se
aplica?



OUTROS
INSTRUMENTO
S

- DIREITO DE PREEMPÇÃO
- FUNDO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL
- DIREITO DE SUPERFÍCIE
- OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
- CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

DIREITO DE PREEMPÇÃO

O Direito de Preempção é um instrumento que confere em determinadas situações o direito de preferência para adquirir, mediante compra, um imóvel que esteja sendo vendido pelo proprietário a outra pessoa. O direito visa conferir ao poder público, a preferência para adquirir imóvel urbano em razão das diretrizes da política urbana.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

O Município poderá conceder a terceiro, mediante autorização legislativa específica e prévio processo licitatório, o direito de construir ou de plantar em seu terreno, no espaço aéreo ou subterrâneo aos logradouros públicos, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

FUNDO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENT O SUSTENTÁVEL

Fica instituído o Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Joinville, conforme determina o artigo 102, VII, da Lei Complementar nº 261/08 (Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville), que objetiva a promoção do desenvolvimento urbano e rural, cujos recursos serão destinados à implementação de:

ONDE SERÁ APLICAÇÃO ?

- **I** - Programas de Revitalização dos Espaços Urbanos:
- **II** - Programas de Constituição de Espaços de Lazer:
- **III** - Programas de Preservação do Patrimônio Cultural:
- **IV** - Programas de Promoção Econômica:

DE ONDE VIRÁ OS RECURSOS ?

- **I** - a receita advinda do pagamento de taxa para análise de estudos prévios de impacto de vizinhança;
- **II** - as receitas advindas dos instrumentos de indução e promoção do desenvolvimento e de eventuais multas aplicadas decorrentes de descumprimento de obrigações;
- **III** - a receita advinda de termos de ajustamento de conduta firmados para o cumprimento da função social da propriedade, por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos de indução e de promoção do desenvolvimento sustentável;

DE ONDE VIRÁ OS RECURSOS ?

- **IV** - os auxílios, doações, contribuições, subvenções, transferências e legados, feitas diretamente ao Fundo;
- **V** - os recursos oriundos de acordos, convênios, contratos de entidades nacionais, internacionais, governamentais e não-governamentais, recebidos especificamente para os programas relacionados ao Fundo;
- **VI** - da receita da contribuição de melhoria que porventura incidirem nas obras de revitalização executadas nos programas do Fundo;
- **VII** - receitas oriundas de aplicações financeiras em bancos oficiais.

OUTRAS RECEITAS

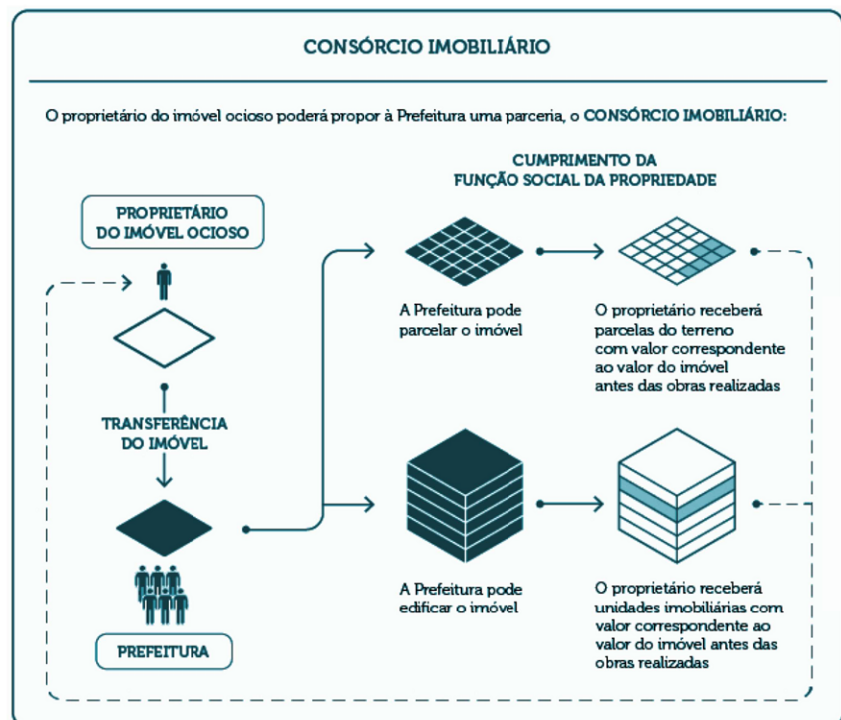
Podem constituir receitas do Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Joinville:

I - a dotação do Orçamento Geral do Município;

II - os recursos financeiros oriundos dos Governos Federal e Estadual e de outros órgãos públicos ou de instituições privadas, recebidos diretamente ou por meio de convênios;

III - outras que vierem a ser necessárias.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

É um instrumento de planejamento urbano que tem por finalidade promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Para serem implementadas, as Operações Urbanas devem ser aprovadas por uma lei municipal específica que, além do Plano Urbanístico da Operação Urbana, deve conter:

- programa básico de ocupação da área,
- definição da área a ser atingida,
- programa de atendimento econômico e social para a população,
- finalidades da operação,
- estudo prévio de impacto de vizinhança,
- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, e
- forma de controle da operação obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

OBRIGADO ☐ ☐

ANEXO IV

TRANSCRIÇÃO DOS FORMULÁRIOS DE SUGESTÕES E CRÍTICAS RECEBIDOS DURANTE A AUDIÊNCIA PÚBLICA

Protocolo nº 1

Nome: Jean Pierre Lombard

Comentários:

Art. 8º Parágrafo 3º – O FP (fator de planejamento) deverá ser definido. Entretanto, e entre tantas reuniões do Conselho e das Câmaras, o “Intervalo” de discussão se pautou de 0,10 a 0,30.

A minuta apresentada e que está sendo discutida alterou de forma significativa entre 0,05 a 1,50. Como o fator será definido por decreto, deve haver uma razoabilidade respaldada nos valores amplamente discutidos no conselho.

Acredito que tenha havido equívoco por parte da Sepud.

Protocolo nº 2

Nome: Raul Walter da Luz

Comentários:

1. COMPHAAN, CMPC/SECULT foram ouvidas?
 2. Fundo – IPCJ – Fundo
 3. Interesse
-

Protocolo nº 3

Nome: Álvaro Cauduro

Comentários:

1. São muito necessários os instrumentos promoção
2. Os valores de OODC não podem ser muito elevados
3. A oferta de OODC deve ser regulada constantemente
4. Temos técnicos capacitados suficientes na cidade para a elaboração e implementação dos instrumentos.

Protocolo nº 4

Nome: Francisco Maurício Jauregui

Comentários:

1. Definir um cronograma aceitável para definição do Inventário do Patrimônio Histórico;
 2. Criar rotina de aprovação da documentação para uso da TDC de forma simples e rápida que promova efetivamente o desenvolvimento.
-

Protocolo nº 5

Nome: Jean Pierre Lompard

Sugestão:

No Art 8º Parágrafo 3º, que o texto seja simplificado: “O fator de planejamento – FD..., que será definido por regulamentação específica”.

Pergunta:

2. Geral qual é o prazo para protocolar o projeto na Câmara de Vereadores?

Resposta: Até a próxima semana...

ANEXO V

PROJETO DE LEI DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

CONSULTA PÚBLICA ONLINE

16/05 A 25/06/2018

SUGESTÕES E CRÍTICAS

FORMULÁRIO ONLINE 1

Sugiro que o instrumento de Transferência do Direito de Construir seja implementado antes da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e que entre eles haja um bom espaço de tempo, para que sejam beneficiados os proprietários de prédios históricos. Assim, há mais probabilidade de que sejam restaurados os bens de valor histórico para a nossa sociedade. Creio que de dois a três anos, pelo menos, antes de permitir que se compre a outorga do direito de construir direto da Prefeitura.

FORMULÁRIO ONLINE 2

Para que os instrumentos urbanísticos se tornem viável, o coeficiente de aproveitamento do lote, pela LOT, não deveria ser maior que 1.

FORMULÁRIO ONLINE 3

A PMJ poderia elaborar um selo próprio, que leve em consideração as características locais, para que uma edificação seja considerada sustentável. Outros municípios já vem adotando esta ideia. Outro incentivo que poderia ser conciliado/integrado seria o IPTU verde

FORMULÁRIO ONLINE 4

A regulamentação do Fator de Sustentabilidade não irá atrasar mais ainda a regulamentação da Outorga Onerosa? Joinville vem sendo prejudicada e tem perdido muito com o atraso da regulamentação destes instrumentos.

FORMULÁRIO ONLINE 5

A PMJ poderia consulta o arq Eduardo Reese, especialista em operações urbanas, para potencializar este instrumento, que pode contribuir muito para o desenvolvimento sustentável de Joinville.

FORMULÁRIO ONLINE 6

Para que a TDC seja realmente atrativa para conservação de patrimônio, se faz urgente uma revisão e flexibilização das regras de reforma e restauro de bens tombados. Tantas cidades tem flexibilizado, conciliando seus bens e dando melhor uso ao patrimônio, mas em Joinville, as regras são rígidas demais, favorecendo que bens sejam depreciados.

Observação: Todos essas manifestações são anônimas