

## PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA FORMAL DE JOINVILLE

### FORMAL REAL ESTATE PRODUCTION IN JOINVILLE

Anna Letícia Verardi<sup>1</sup>

[alv.rardi@gmail.com](mailto:alv.rardi@gmail.com)

Luiza Helena Moser<sup>2</sup>

[luiza28.helena@gmail.com](mailto:luiza28.helena@gmail.com)

Marcel Virmond Vieira<sup>3</sup>

[marcel.virmond@joinville.sc.gov.br](mailto:marcel.virmond@joinville.sc.gov.br)

Samara Braun<sup>4</sup>

[samara.braun@joinville.sc.gov.br](mailto:samara.braun@joinville.sc.gov.br)

**Resumo:** A forma e paisagem das cidades envolve uma relação entre as normativas de uso e ocupação do solo e a atuação de agentes locais. O objetivo deste estudo foi levantar e analisar a produção imobiliária formal, na cidade de Joinville, entre os anos de 2011 a 2020, sob a vigência de duas distintas leis de uso e ocupação do solo. A partir deste levantamento, busca-se contribuir com a publicização de dados para pesquisas e análises quanto uma melhor compreensão do perfil da produção imobiliária frente à legislação urbanística, que possa embasar a tomada de decisão em políticas públicas urbanas e eventuais revisões das normativas municipais.

**Palavras-chave:** Plano Diretor. Construção. Mercado Imobiliário. Adensamento Urbano.

**Abstract:** The form and landscape of cities involve a relationship between land use and occupation regulations and the actions of local agents. The objective of this study was to survey and analyze formal real estate production in the city of Joinville between 2011 and 2020, under the terms of two distinct land use and occupation laws. Based on this survey, we seek to contribute to the publication of data for research and analysis regarding a better understanding of the profile of real estate production in relation to urban legislation, which can support decision-making in urban public policies and possible revisions of municipal regulations.

**Keywords:** Master Plan. Construction. Real Estate Market. Urban Density.

---

<sup>1</sup> Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo – Centro Universitário Católica de Joinville.

<sup>2</sup> Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo – UNIVILLE.

<sup>3</sup> Arquiteto Urbanista. Especialização em Desenvolvimento Urbano e Gerenciamento Ambiental. Secretário de Pesquisa e Planejamento Urbano da Prefeitura de Joinville.

<sup>4</sup> Arquiteta Urbanista. MBA em Gestão e Políticas Públicas Municipais. Mestre em Desenvolvimento Regional.

## 1. Introdução

Na atualidade, a produção e a incorporação imobiliária se confundem com a própria produção e apropriação do ambiente construído (Abreu, 2019). A forma e paisagem das cidades envolve uma relação entre as normativas de uso e ocupação do solo, e a atuação de agentes locais. Enquanto a primeira reflete um pacto social da regulação sobre as possibilidades de se produzir e reproduzir no espaço urbano, a segunda reflete fisicamente as influências do sistema econômico e demais forças que por vezes atuam fora de seus limites políticos e administrativos.

A produção imobiliária no país passa por um expressivo crescimento a partir dos anos 2000, articulado ao crescimento da economia nacional como um todo, que refletiu-se nos índices do Produto Interno Bruto (PIB), e em tendências macroeconômicas (Miotto et al., 2019). Houve também consideráveis alterações em marcos regulatórios e políticas públicas voltados ao aumento da segurança jurídica e financeira para setor da construção civil (Ferreira, 2012) e medidas destinadas à ampliação do crédito (Fix, 2011), que consequentemente implicam no aumento produtivo do setor. Aliado a este cenário, melhorias em políticas socioeconômicas, como a valorização do salário mínimo e expansão de políticas sociais, ampliaram a capacidade de consumo das classes trabalhadoras (Pochmann, 2011). O pico da produção imobiliária no país se deu entre 2010 e 2012, e de financiamentos imobiliários em 2014, já a partir de 2015 observou-se um período de recessão (Martins, Pereira, 2022).

O objetivo deste estudo foi levantar e analisar a produção imobiliária formal, na cidade de Joinville na última década, a partir de dados disponibilizados pela Secretaria de Meio Ambiente - SAMA da Prefeitura de Joinville. A SAMA é responsável tanto pelo setor de análise e aprovação de projeto, que adota desde 2014 o padrão simplificado denominado Projeto Legal, quanto pelo setor de fiscalização. Referente à aprovação de projeto, foram considerados os relatórios de emissão de alvará de construção, deve se estar atento que a emissão de alvará de construção não implica necessariamente que a obra tenha ocorrido, pois se trata de um documento que é pré-requisito para iniciar a obra. Para obras formalmente concluídas, foram considerados os relatórios de emissão dos Certificados de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO).

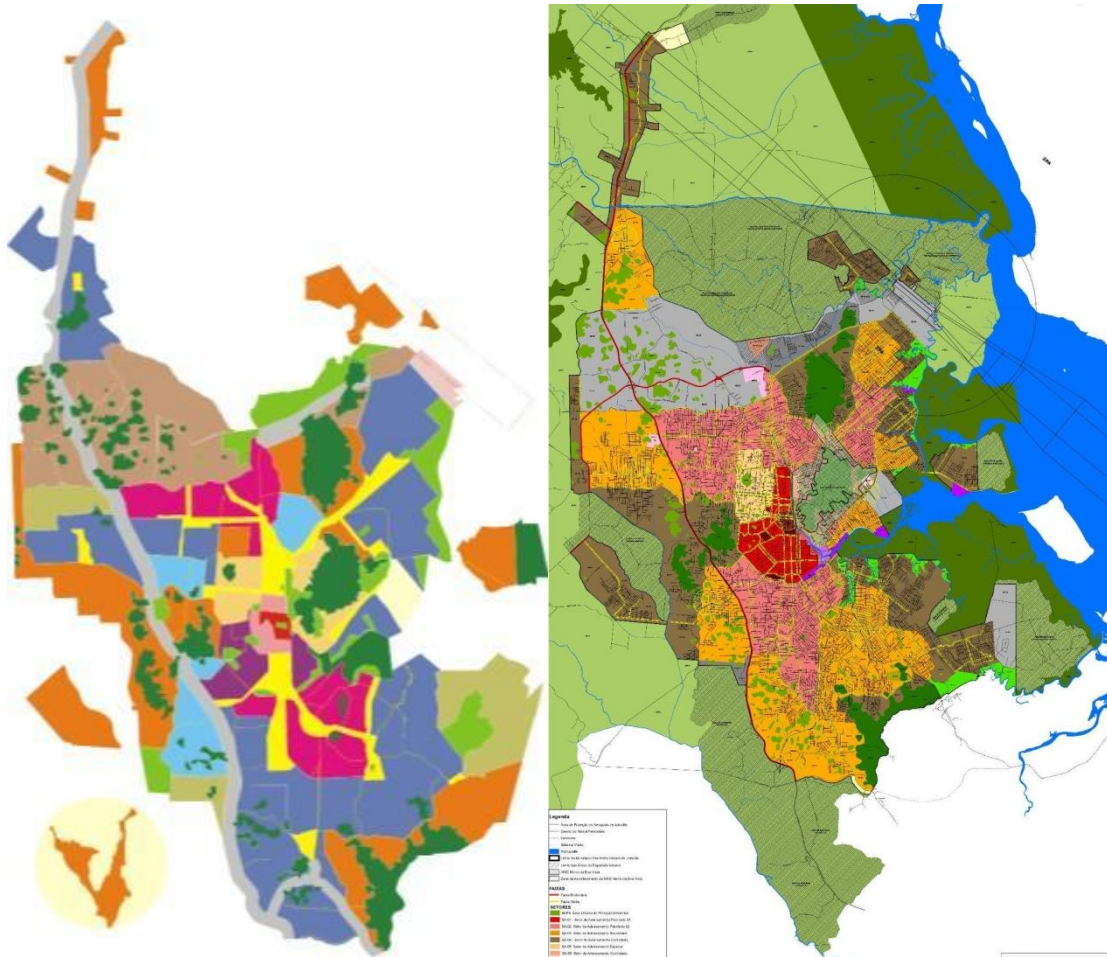
Esta análise histórica abarca um recorte da produção imobiliária que compreende os anos de 2011 a 2020, sob a vigência de duas distintas leis de uso e ocupação do solo, a Lei Complementar nº 312/2010 e a vigência da Lei Complementar nº 470/2017.

A partir deste levantamento, busca-se contribuir com a publicização de dados para pesquisas e análises quanto uma melhor compreensão do perfil da produção imobiliária frente à legislação urbanística, que possa embasar a tomada de decisão em políticas públicas urbanas e eventuais revisões das normativas municipais.

## **2. Legislação Urbanística**

O histórico da legislação urbana em Joinville remonta ao período da colônia. Numa tendência distinta da maioria das cidades brasileiras, Joinville se origina, até certa medida, de forma planejada (Wilheim, 1977). Os primeiros trabalhos urbanísticos de caráter de regulação urbana moderna em Joinville surgem a partir da década de 1960. Desde este período, o regime urbanístico tem tomado por diretriz o adensamento e ocupação urbana em áreas já servidas de infraestrutura urbana, principalmente em regiões centrais, seguido de eixos viários estruturantes do território. Com o advento do Estatuto da Cidade, um novo Plano Diretor é elaborado e sancionado em Joinville, e as diretrizes já abordadas em planos e projetos anteriores se consolidam com o Plano Diretor em 2008 (Lei Complementar nº 261/2018), e são reafirmadas na Revisão do Plano Diretor em 2022 (Lei Complementar nº 620/2022).

As leis de zoneamento da cidade, a saber, Lei Complementar nº 27/1996 consolidada pela Lei Complementar nº 321/2010 e Lei Complementar nº 470/2017 (figura 01), por meio dos índices de uso e ocupação do solo, refletem as diretrizes traçadas pelo plano diretor. Observa-se desde a década de 1990 que as normativas urbanas delineiam as áreas centrais e regiões próximas com índices de ocupação mais permissivos (tal como gabarito e coeficiente de aproveitamento do lote), e áreas mais distantes, ou periféricas do perímetro urbano, com índices mais restritivos.



**Figura 01:** Mapa de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 321/2010 e Lei Complementar nº 470/2017, respectivamente. **Fonte:** Joinville, 2010, 2017.

Em 2019 são regulamentados os instrumentos urbanísticos de promoção ao desenvolvimento sustentável (a Lei Complementar nº 523/2019), que inclui por exemplo a Outorga Onerosa do Direito de Construir, e de Indução ao Desenvolvimento Sustentável (Lei Complementar nº 524/2019), como por exemplo o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, em atendimento às premissas do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville de estímulo à ocupação e desenvolvimento de regiões centrais e eixos estruturantes. Tais instrumentos visam contribuir para o adensamento nas áreas consideradas prioritárias e a indução da ocupação e utilização de vazios urbanos, respectivamente.

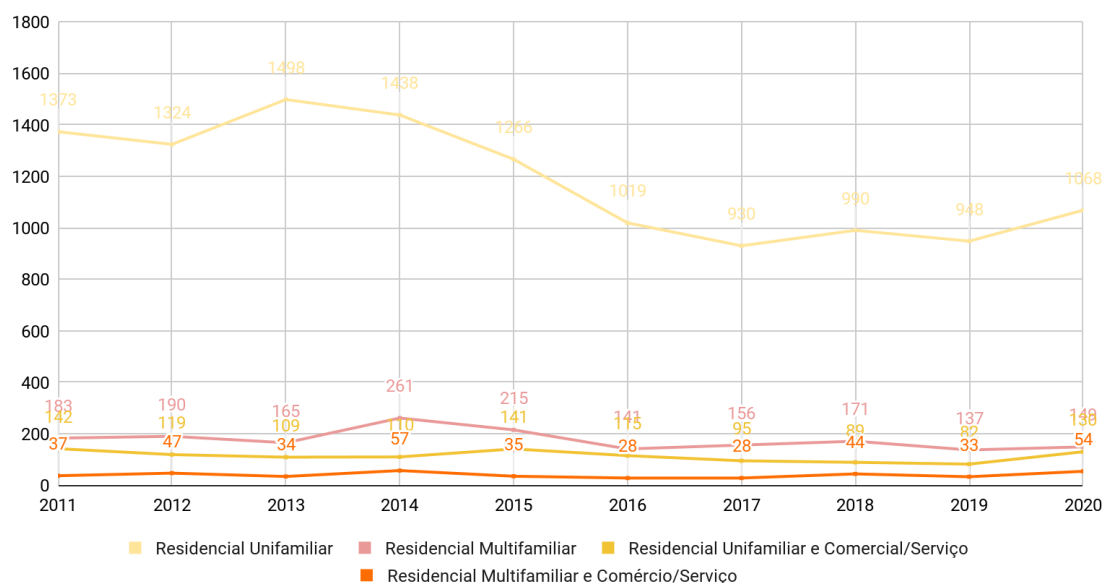
### 3. Produção Imobiliária Formal

A seguir, apresentamos os principais resultados das análises das séries históricas, primeiramente quanto aos usos, e posteriormente quanto ao potencial construtivo.

#### 3.1 Usos Dos Empreendimentos

Para análise quanto aos usos, foram considerados os dados referente à emissão de alvarás de construção, visto que os relatórios de CVCO não apresentam esta informação. Cabe observar que a emissão de alvará de construção não implica que houve de fato a edificação.

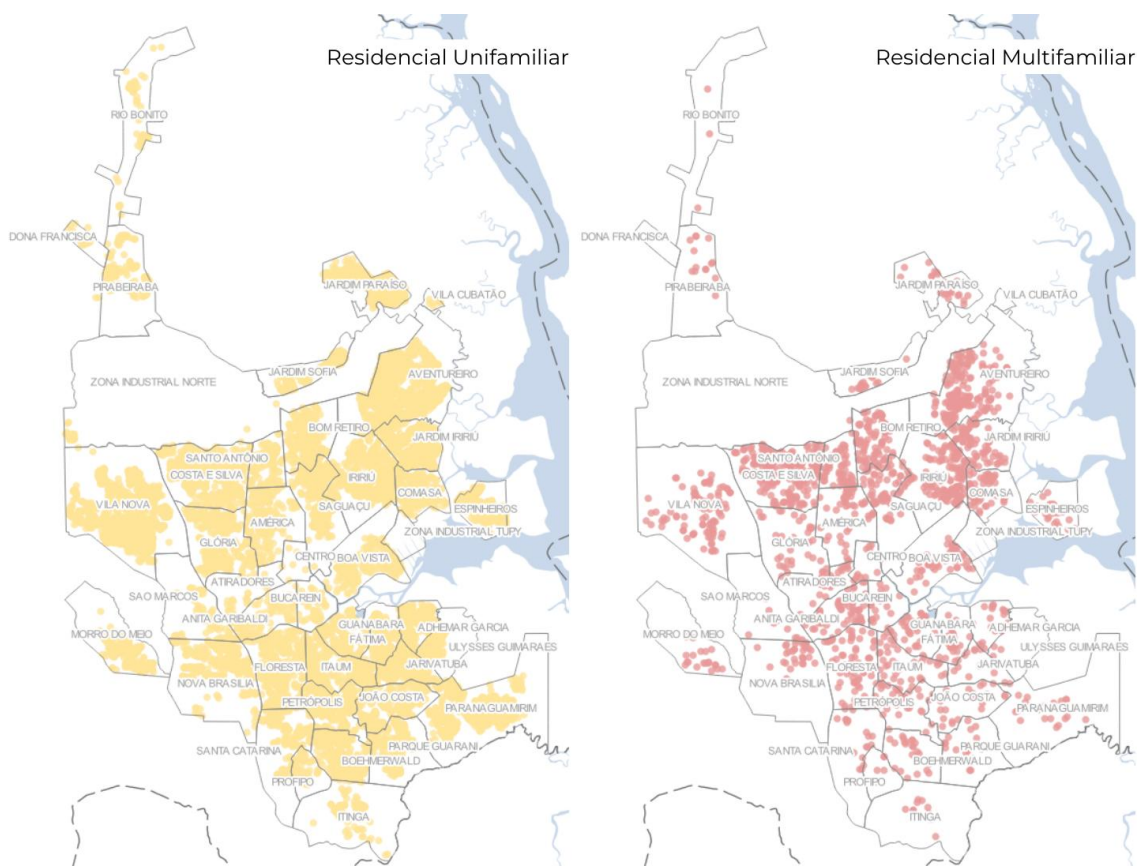
Observa-se maior volume de emissão de alvarás de construção para uso residencial unifamiliar, seguido das emissões de alvará de construção para uso residencial multifamiliar com pico próximo ao fenômeno nacional de pico da produção imobiliária (figura 02).



**Figura 02:** Emissão de Alvará de Construção Uso Residencial - 2011 - 2021. **Fonte:** Elaborado a partir de dados da SAMA.UAP.

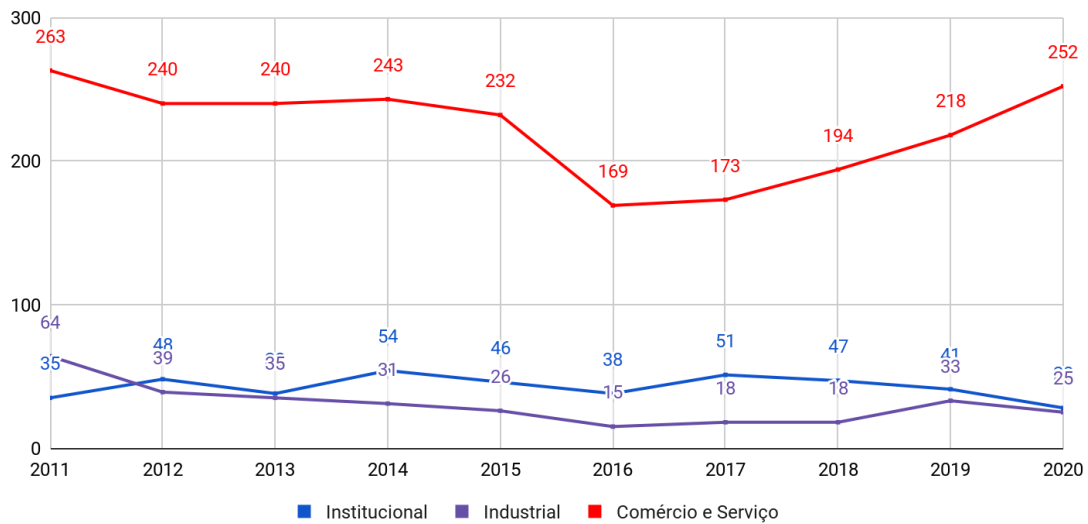
Quanto à distribuição no perímetro urbano, nota-se que os alvarás de construção emitidos para usos residenciais se distribuem pelo território (figura 03), com maior concentração na porção norte da cidade, próximo de setores industriais da cidade - o que possivelmente indica a influência que a distância do local de emprego exerce sobre a produção

imobiliária. No território, observa-se que a emissão de alvará de construção para residência unifamiliar se encontra bem distribuída, destaca-se a menor incidência na região central da cidade, e vazios nas zonas industriais (neste caso, o uso residencial é proibido). Quanto às emissões para residências multifamiliares, observa-se maior incidência na porção norte da cidade, destacando-se o eixo entre os bairros Costa e Silva, Jardim Iriirú e Aventureiro, e maior proximidade de eixos estruturantes do sistema viário.



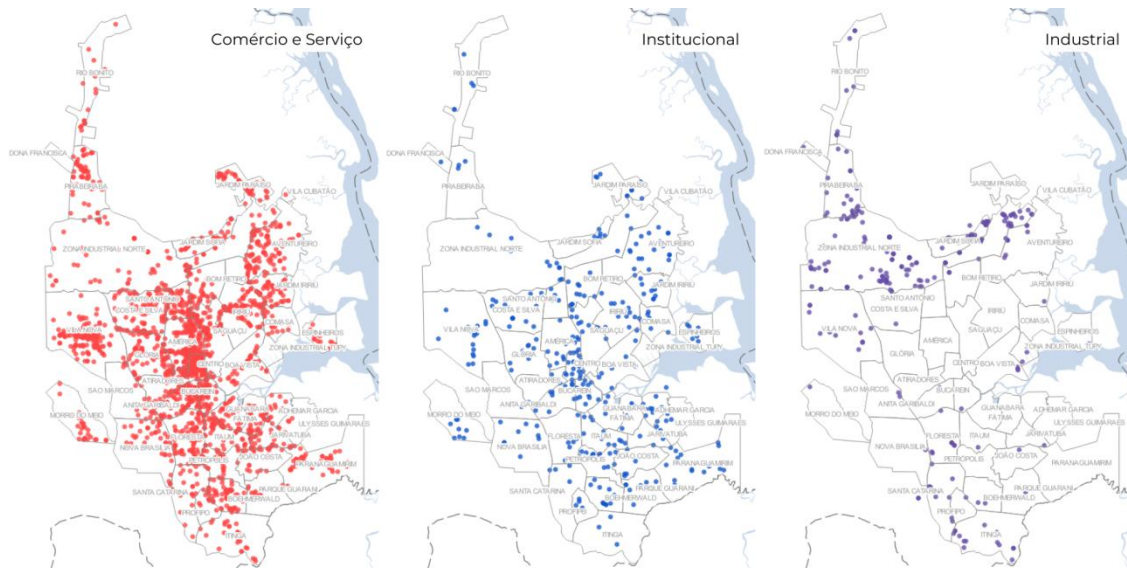
**Figura 03:** Emissão de Alvará de Construção Uso Residencial - 2011 - 2021. **Fonte:** Elaborado a partir de dados da SAMA.UAP, 2023.

Quanto aos demais usos, observa-se maior emissão de alvará de construção para atividades de comércio e serviço (figura 04).



**Figura 04:** Quantidade de emissão de Alvará de Construção usos diversos - 2011 - 2021. **Fonte:** Elaborado a partir de dados da SAMA. UAP.

Na distribuição no território (figura 05), as atividades comerciais e de serviço se localizam próximas de áreas residenciais, com maior predominância ao longo das vias principais dos bairros, e na porção central da cidade. As atividades institucionais também seguem a tendência de proximidade de áreas residenciais (possivelmente relacionadas a edificações voltadas ao ensino e saúde), e proximidade de áreas com maior concentração de comércio e serviços, caracterizando a formação de centralidades e corredores de serviços ao longo do território. Já as atividades industriais se situam em regiões específicas da cidade, como as zonas industriais, onde há menor incidência de restrições de uso para tais atividades, e também ao longo de eixos rodoviários, como por exemplo, a BR-101 e SC-108.

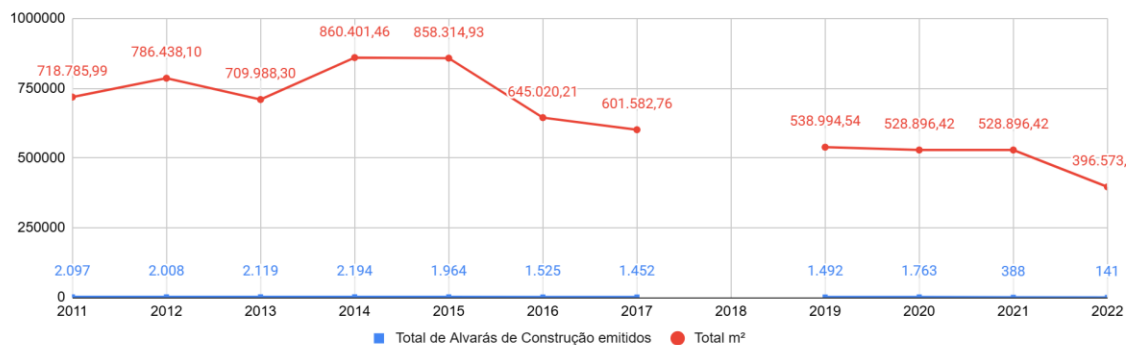


**Figura 05:** Emissão de Alvará de Construção usos diversos - 2011 - 2021. **Fonte:** Elaborado a partir de dados da SAMA. UAP, 2023.

### 3.2 Ocupação dos Empreendimentos

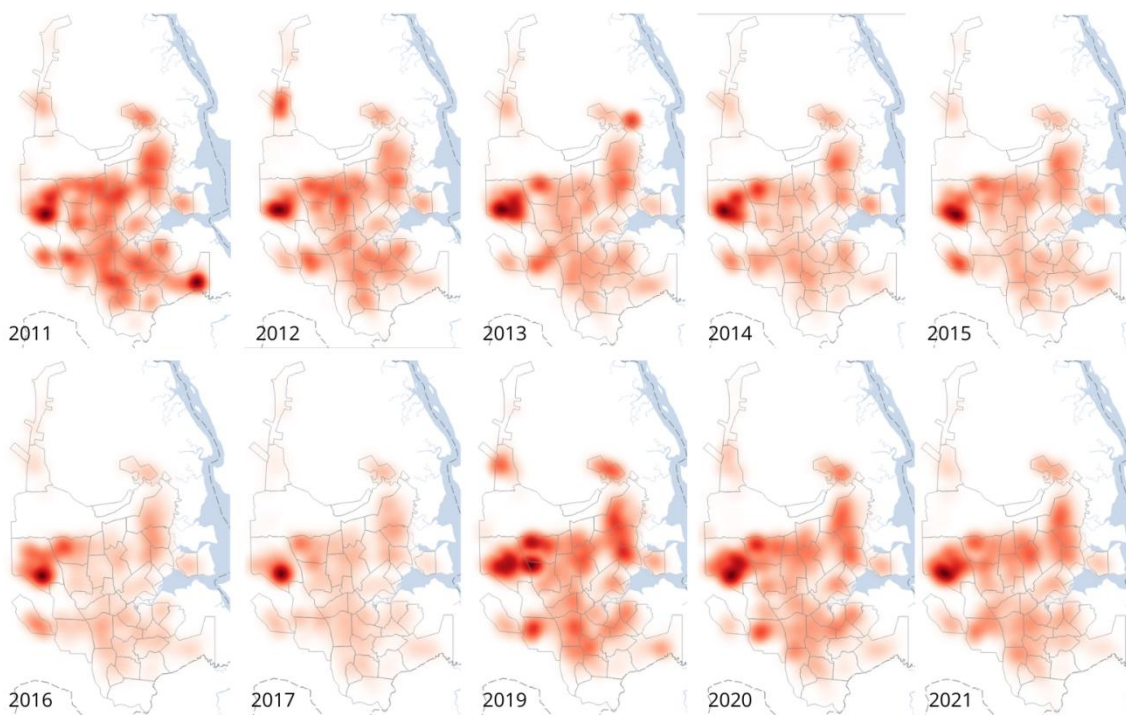
Para análise quanto ao potencial construtivo e ocupação, foram considerados os dados de emissão Certificados de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, que referem-se às edificações formalmente finalizadas. Observa-se o ápice da conclusão de obras durante o ano de 2015 (figura 06), e não houve recebimento de dados referente ao ano de 2018. No volume de área construída com emissão de CVCO chama atenção o período entre 2011 a 2014, onde apesar da menor quantidade de CVCOs emitidas, abarcou um período de maior volume de metragem quadrada, seguindo a tendência nacional de crescimento e auge da produção imobiliária. Quanto ao declínio nos anos seguintes, da mesma forma, segue a tendência nacional, em decorrência do período de recessão. Especificamente quanto aos dados mais recentes, é necessário pontuar que os relatórios estavam incompletos devido a migração de sistema pelo qual a prefeitura passava, a partir de 2021.





**Figura 06:** Total de CVCO emitidas por ano e Total de área construída em CVCO. **Fonte:** Elaborado pelos autores a partir de dados da SAMA. UNF.

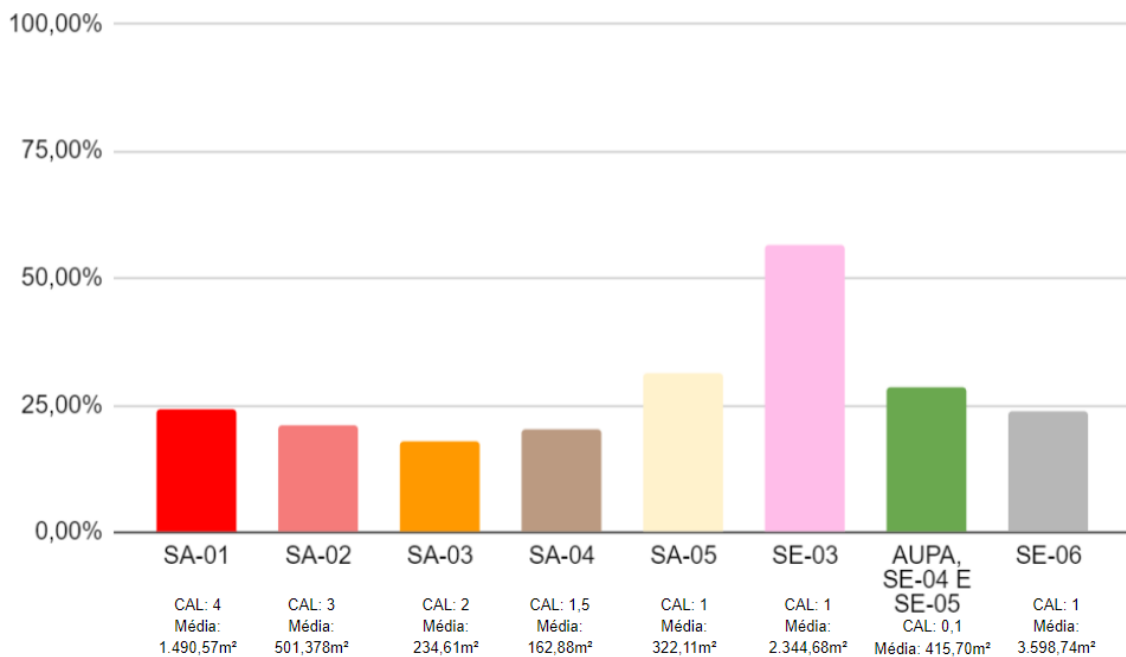
A distribuição no território demonstra um maior volume de emissão de CVCO na porção oeste da cidade, principalmente no bairro Vila Nova (figura 07).



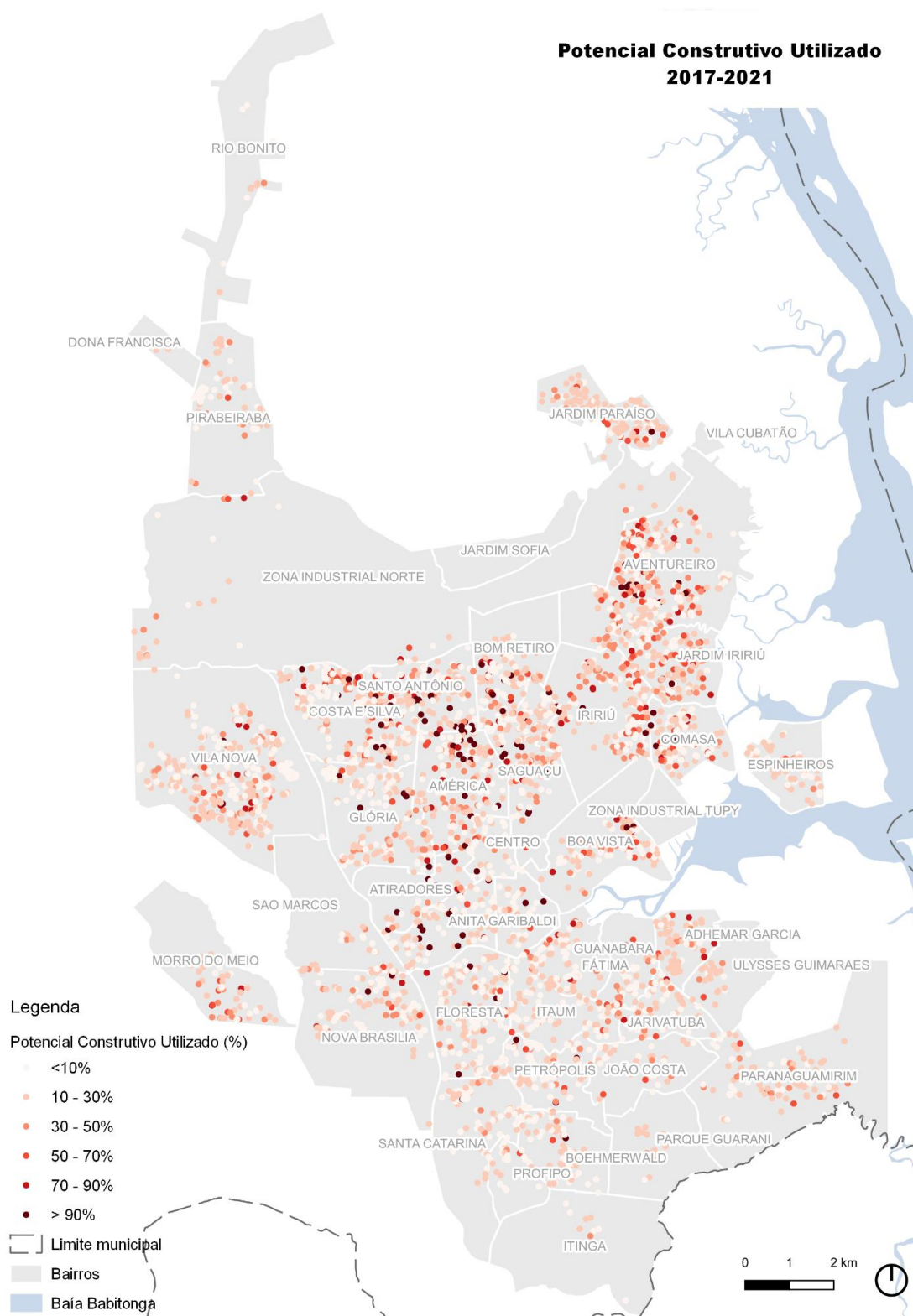
**Figura 07:** Série histórica CVCO - mapa de calor - 2011 a 2021. **Fonte:** Elaborado pelos autores a partir de dados da SAMA. UNF, 2023

Quanto à análise estimativa do potencial construtivo efetivamente utilizado (figura 08) neste comparativo tomou-se por base o coeficiente de aproveitamento do lote (CAL) instituído pela Lei Complementar nº 470/2017, e a média do potencial construtivo das CVCO's

emitidas no período entre 2017 e 2021. É importante observar que as áreas registradas na emissão de CVCO não necessariamente contemplam a totalidade do empreendimento, podendo estar vinculada também a reformas e ampliações, ou a emissão parcial. Não foi considerada a análise pela Lei Complementar nº 312/2010, visto que somente em setores específicos havia o índice de Coeficiente de Aproveitamento do Lote. Ao considerar a média, nota-se que o potencial construtivo utilizado é inferior ao que permite a lei, já em avaliação individualizada (figura 09), poucos casos ultrapassam o uso superior a 50% do potencial construtivo permitido.



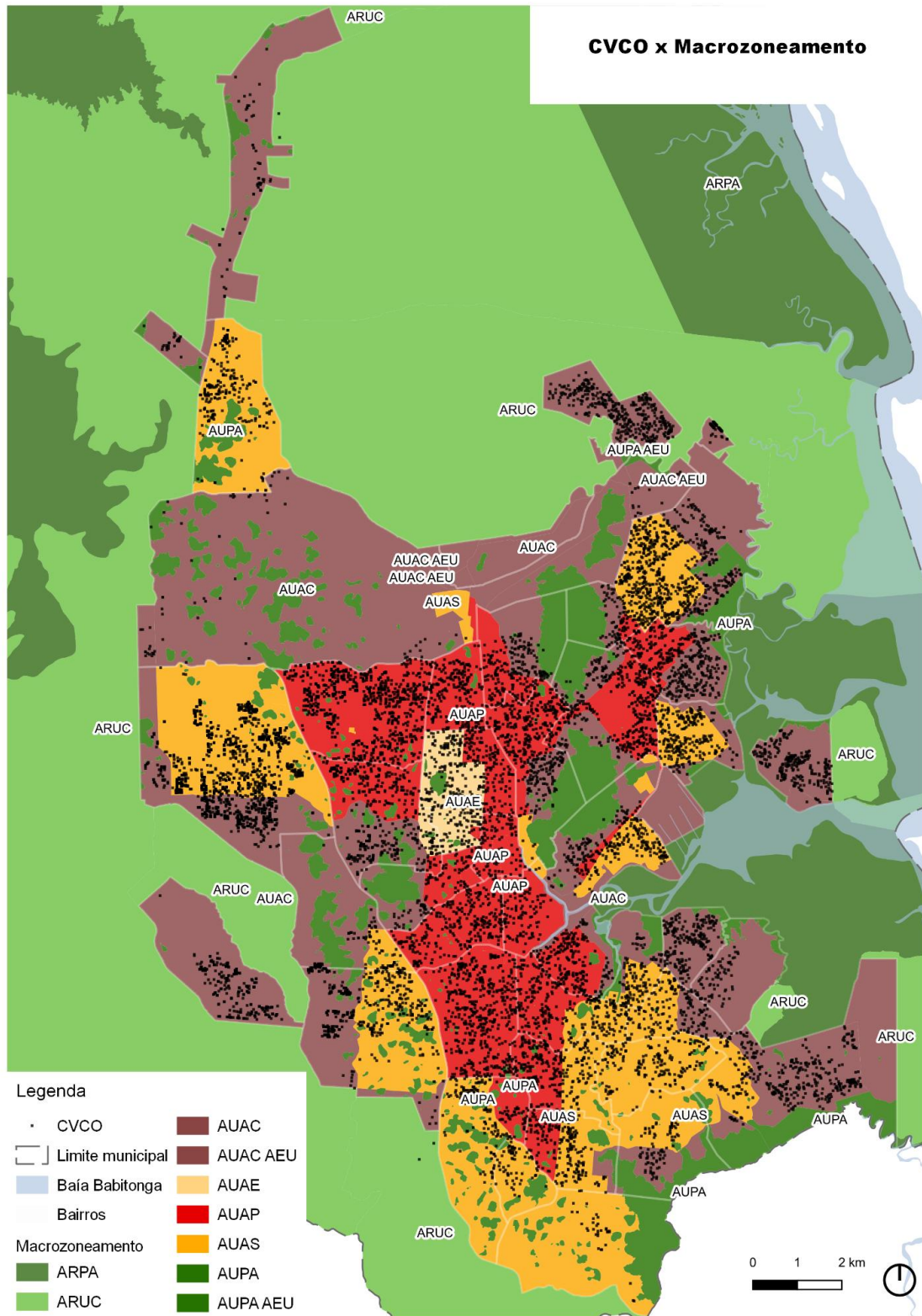
**Figura 08:** Gráfico de Potencial Construtivo Utilizado - 2017 a 2021. **Fonte:** Elaborado pelos autores a partir de dados da SAMA.UNF.



**Figura 09:** Mapa de Potencial Construtivo Utilizado - 2017 a 2021. **Fonte:** Elaborado pelos autores a partir de dados da SAMA. UNF, 2023.

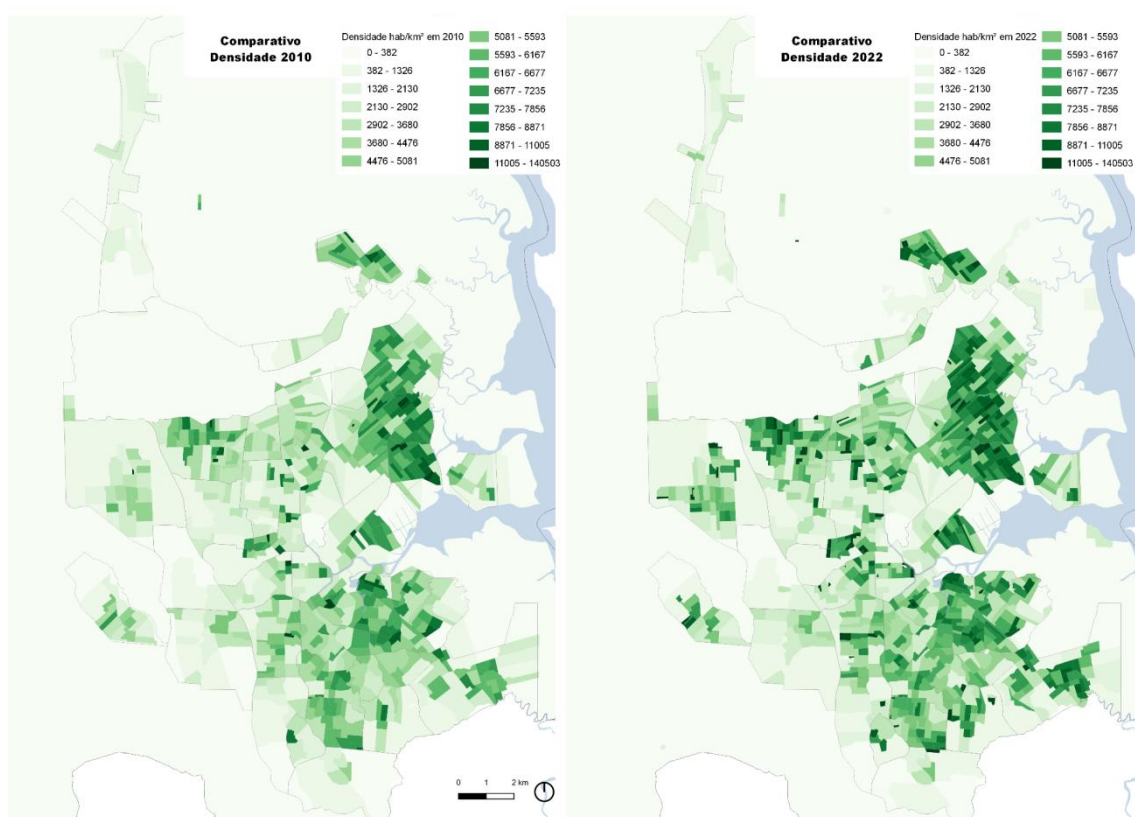
Em situações que o potencial construtivo ultrapassa 100% cabe notar duas situações: (i) pode haver a aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou (ii) pode se tratar de área não contabilizada como Área Total Edificada - ATE, a exemplo de áreas de estacionamento (conforme § 2º do art. 65 da Lei Complementar nº 470/2017).

Ao sobrepor a distribuição territorial dos CVCO com o Macrozoneamento da cidade (figura 10), nota-se que há produção significativa em áreas classificadas de adensamento controlado (AUAC), e intensidade menor nas regiões demarcadas como adensamento prioritário (AUAP).



**Figura 10:** CVCO x Macrozoneamento - 2011 a 2021. **Fonte:** Elaborado pelos autores a partir de dados da SAMA. UNF.

Ainda, considerando os dados do Censo do IBGE de 2010 e 2022 quanto à densidade por bairro (figura 11), é possível notar certa similaridade entre a produção imobiliária formal e o aumento da densidade dos setores censitários.



**Figura 11:** Evolução da densidade dos setores censitários. **Fonte:** Elaborado pelos autores a partir de dados Censo IBGE 201 e 2022.

Esta análise dos dados da produção imobiliária formal de Joinville trata-se de uma pesquisa inicial, que permite uma série de desdobramentos, sejam de pesquisa, quanto de análise e aprimoramento de políticas públicas.

Observa-se que ao longo do período analisado há produção imobiliária significativa de residências unifamiliares. Ainda que os últimos anos apresentem certa queda, trata-se do volume principal de análise e liberação de alvarás de construção. Neste cenário, cabe

continuidade das pesquisas quanto aos possíveis fatores que orientam esta preferência pela unidade unifamiliar do que por outros formatos (como apartamentos por exemplo).

Ao nos debruçarmos sobre a espacialização dos dados, nota-se um volume considerável na região norte do município, o que nos leva à hipótese de que a produção de moradia é influenciada diretamente pela proximidade da oferta de emprego (visto parte destes bairros ser fronteiro à zona industrial. Porém, cabe aprofundar a pesquisa, para investigar os fatores que afetam a produção imobiliária nestas localidades, e mesmo, contrapor à produção imobiliária informal.

Quando contrastada a produção imobiliária às leis de uso e ocupação do solo, alguns aspectos nos chamam atenção:

(i) a produção imobiliária se desenvolve de forma mais significativa em áreas que não são consideradas prioritárias para o adensamento pelos Planos Diretores, sendo necessário aprofundar a pesquisa quanto aos fatores de influência da produção imobiliária nas localidades em que houve maior adensamento;

(ii) é necessário avaliar o impacto dos instrumentos urbanísticos na produção imobiliária recente, considerando a regulamentação que se deu em 2019, para aferir se afeta na distribuição espacial dos empreendimentos;

(iii) as atividades comerciais e de serviço se desenvolvem principalmente ao longo de eixos viários estruturantes, onde a lei traz incentivo ao adensamento e uso de fachadas ativas, porém, não se constatou o mesmo nos setores de centralidades urbanas (áreas de entorno de estações do transporte coletivo), tópico que pode ser ampliado na relação da produção imobiliária com a mobilidade urbana;

Em todas as situações, desdobramentos de pesquisas podem contribuir para compreender de maneira mais aprofundada a dinâmica da produção imobiliária local. Em primeira análise, as leis de uso e ocupação do solo trazem potenciais construtivos e maior permissividade de usos, o que não implica em impedimentos ou restrições à produção imobiliária em quase todo perímetro urbano. Outrossim, instrumentos urbanísticos foram instituídos em consonância ao plano diretor, para priorizar o adensamento de áreas consideradas prioritárias.

#### 4. Considerações

A partir deste levantamento inicial nota-se que a produção imobiliária em Joinville converge com cenário econômico nacional, porém há certa divergência entre as áreas selecionadas pela produção imobiliária formal, e as áreas tidas como prioritárias ao adensamento pela legislação local, principalmente quando considerada a evolução da densidade populacional, tomando por base os dados dos censos do IBGE de 2010 e 2022. Ao analisarmos a legislação, nota-se a liberalidade de potencial construtivo e de usos e convergência das diretrizes expressas na lei com conceitos contemporâneos, como usos mistos e o adensamento de regiões centrais, que se alinham aos preceitos de cidades compactas.

Os mapas e análises aqui apresentados trazem diversas possibilidades de continuidade e aprofundamento de pesquisas. Compreender a dinâmica imobiliária local permite embasar com maior segurança a formulação e revisão de políticas públicas, e compreender a atuação e influência dos agentes que interagem e afetam a produção do espaço urbano.

#### Referências

ABREU, Marlon Altavini de. **Produção imobiliária e os espaços da financeirização**: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. Tese de Doutorado Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Estadual Paulista: São Paulo, 2019.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: set. 2024.

Joinville, Prefeitura Municipal de. **Cidade em Dados**, 2023. Disponível em: <<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/joinville-cidade-em-dados-2023/>>. Acesso em: set.2024

\_\_\_\_\_. **Lei de Ordenamento Territorial – LOT**. Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017. Disponível em: <<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/lei-de-ordenamento-territorial-lot/>>. Acesso em: set. 2024.

\_\_\_\_\_. **Norma de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**. Lei Complementar nº 312, de 19 de fevereiro de 2010. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/irkdg>>. Acesso em: set. 2024.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável**. Lei Complementar nº 261, de 28 de fevereiro de 2008. Disponível em: <<http://leismunicipa.is/gikrc>>. Acesso em: set. 2024.



\_\_\_\_\_. **Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.** Lei Complementar nº 620, de 12 de setembro de 2022. Disponível em: <<https://www.joinville.sc.gov.br/publicacoes/plano-diretor-de-desenvolvimento-sustentavel-pdds/>>. Acesso em: set. 2024.

FERREIRA, João Sette Whitaker Ferreira (Coord.). **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano São Paulo: Labhab; Fupam, 2012.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil.** Tese de doutorado Programa Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico. Campinas: Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Joinville.** IBGE Cidades. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/joinville/panorama>>. Acesso em: abr. 2024.

MARTINS, Fabiana Moro. PEREIRA, Gislene de Fátima. Produção imobiliária de habitação em Curitiba na década de 2010: algumas reflexões. **Caderno MetrÓpole**, 24 (53), 2022. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5312>>. Acesso em: set. 2024.

MIOTO, Beatriz. CASTRO, Carolina Maria Pozzi de. SÍGOLO, Letícia Moreira. Expansão e desaceleração do mercado privado formal de moradia a partir dos anos 2000 na Região Metropolitana de São Paulo. **Cadernos MetrÓpole**, 21(44), p. 253-280. 2019. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4411>>. Acesso em: set. 2024.

POCHMANN, Marcio. **Nova Classe Média?** O trabalho na base da pirâmide social brasileira. São Paulo: Boitempo, 2011.

WILHEIM, Jorge. **Urbanismo y subdesarrollo.** Buenos Aires: Nueva Visión, 1977.