

LEI COMPLEMENTAR Nº 539, DE 13 DE SETEMBRO DE 2019.  
(Consolidada com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

**Dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em áreas decorrentes de ampliação do perímetro urbano do Município de Joinville e nas Áreas Urbanas de Proteção Ambiental (AUPA).**

O Prefeito de Joinville, no exercício de suas atribuições, conforme artigos 42 e 68, inciso VI, da [Lei Orgânica](#) do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores de Joinville aprovou e ele sanciona a presente lei complementar:

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Com base na Lei Federal nº [10.257/2001](#) - Estatuto da Cidade, Lei Complementar nº [261/2008](#) - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville e Lei Complementar nº [470/2017](#) - Lei de Ordenamento Territorial de Joinville, esta lei regula a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU.

CAPÍTULO II  
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

~~**Art. 2º** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é a possibilidade de utilização de usos específicos em determinada área urbana ou rural, mediante contrapartida financeira paga pelo beneficiário.~~

**Art. 2º** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é a possibilidade de utilização de usos e regimes urbanísticos específicos em determinada área urbana ou rural, mediante contrapartida financeira paga pelo beneficiário. (Redação dada pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

**Art. 3º** Fica autorizado ao Poder Executivo a instituição e aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo somente nos seguintes casos:

I - Nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município, regulamentadas através da instituição de Projeto Específico da Área de Expansão Urbana, conforme o Artigo 42-B da Lei Federal nº [10.257/01](#) e mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o Artigo 29 da Lei Federal nº [10.257/01](#);

II - Nas áreas dos imóveis anteriormente situadas acima da isoípsa de 40,00 (quarenta metros), enquadradas como Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA), nas quais tenham sido executadas obras de terraplanagem e/ou mineração até a data de 9 de janeiro de 2017, em

conformidade com a autorização dos órgãos competentes, conforme disposto na Lei Complementar nº [520](#) de 27 de dezembro de 2018.

**Art. 4º** Para efeito de aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - contrapartida do beneficiário: é o valor econômico a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, correspondente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, devido à concessão de um determinado uso para o imóvel;

II - cronograma de parcelamento: é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário.

III - Área de servidão administrativa: faixa ou área do lote não edificável, em decorrência de um serviço público ou de um bem afetado a fim de utilidade pública. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

**Art. 5º** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão destinados ao Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, de acordo com o disposto no art. 120 da Lei Complementar nº [261/2008](#) - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville, aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei nº [10.257](#), de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os recursos monetários advindos da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a Área Urbana de Proteção Ambiental serão aplicados para o custeio dos planos de manejo das unidades de conservação municipais, conforme

§ 4º do Artigo 110-A da Lei Complementar nº [261/2008](#) - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville.

**Art. 6º** A solicitação de Alteração de Uso poderá ser requerida sempre que houver interesse do proprietário, independentemente da intenção de venda, de parcelamento ou de realização de obras.

#### Seção I

#### Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas Áreas de Ampliação do Perímetro Urbano no Município

**Art. 7º** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município visa a compensação pela valorização imobiliária de um terreno localizado em área rural que, em função da ampliação do perímetro urbano, passou a adquirir os usos e potenciais construtivos previstos para a área urbana.

§ 1º A aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Solo ocorrerá posteriormente à aprovação de Projeto Específico e da instituição e regulamentação da área de Expansão Urbana na qual se localiza o imóvel, respeitando o disposto nesta Lei Complementar.

~~§ 2º Os imóveis localizados na área rural e que passarem a integrar área urbana, mas continuarem a ser utilizados apenas para atividades rurais, atendendo os índices urbanísticos previstos para área rural não estão sujeitos a Outorga de Alteração de Uso do Solo até o interesse em alterar a atividade.~~

§ 2º Os imóveis localizados na área rural e que passarem a integrar área urbana, mas continuarem a ser utilizados apenas para o regime urbanístico permitido para área rural, não estão sujeitos a Outorga de Alteração de Uso do Solo até que ocorra a manifestação de interesse em alterar os usos e/ou índices urbanísticos. (Redação dada pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

§ 3º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso aplicar-se-á sobre a área útil do lote, descontadas áreas de preservação permanente, áreas de tombamento, áreas de servidão administrativa, reservas particulares de proteção a natureza e demais restrições similares que impossibilitem a ocupação por empreendimentos.

§ 4º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso poderá ocorrer de forma parcial e progressiva, estando a aquisição da OOAU associada à área ocupada pelo empreendimento. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

**Art. 8º** A contrapartida do beneficiário referente ao valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será estabelecida por Decreto do Poder Executivo Municipal seguindo como parâmetro um mínimo de 3% (três por cento) e máximo de 30% (trinta por cento) da UPM (Unidade Padrão do Município) em relação a área de alteração de uso.

**Art. 8º-A** Poderá ser utilizado o Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI para dedução/abatimento do valor correspondente à contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

Parágrafo único. Os critérios de sustentabilidade e inovação serão definidos por regulamentação específica, conforme vocação de cada área de expansão urbana. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

**Art. 9º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU, conforme cronograma de parcelamento.

~~§ 1º O Executivo Municipal poderá parcelar a contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em até 18 (dezoito) parcelas, mensais e consecutivas, a partir de contrato de outorga onerosa de alteração de uso do solo.~~

§ 1º O Executivo Municipal poderá parcelar a contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em até 120 (cento e vinte) parcelas, mensais e consecutivas, a partir da assinatura do contrato de outorga onerosa de alteração de uso do solo. (Redação dada pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

§ 2º Se parcelado, o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU deverá ser corrigido mensalmente, utilizando-se como indexador a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (IBGE) publicado no mês imediatamente anterior à data do parcelamento, mesmo índice aplicado para a atualização da Unidade Padrão Municipal - UPM, tomando por base o que estabelece o Decreto nº [26.116](#), de 15 de dezembro de 2015.

**Art. 10** São passíveis de isenção de pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município:

I - as instituições públicas, equipamentos públicos, áreas de lazer e recreação públicas.

II - os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, localizados nos setores especiais de interesse social das áreas de expansão urbana, regulamentadas por lei específica;

III - os imóveis localizados na área rural mas utilizados para atividades urbanas que apresentem documentação comprobatória de regularidade prévia à alteração de perímetro urbano e que continuem sob a mesma titularidade.

IV - a área dos imóveis rurais que possuíam admissão de usos urbanos pela Lei Complementar nº 470/2017, anteriores a regulamentação do projeto de lei específico de que trata da área de expansão urbana, situados parcialmente na SE-06A, inseridos na Área Expansão Urbana Norte - AEU-Norte, com testada para a Rua Tenente Antônio João, entre a Av. Edgar Nelson Meister e Estrada Eugênio Nass, para os usos que lhes eram admitidos.

V - a área dos imóveis rurais que possuíam admissão de usos urbanos pela Lei Complementar nº 470/2017, anteriores a regulamentação do projeto de lei específico de que trata da área de expansão urbana, inseridos na Área Expansão Urbana Sul - AEU-Sul, com testada para rodovia federal Governador Mário Covas e Estrada Parati, em uma faixa de até 800,00 metros a contar do eixo da faixa de domínio da rodovia, para os usos que lhes eram admitidos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

Parágrafo único. Nos casos indicados no inciso III, do presente artigo, a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo incidirá, impreterivelmente, quando houver transferência de propriedade do imóvel, ficando facultada ao proprietário a regularização prévia.

**Art. 11** Com a aprovação desta Lei Complementar, torna-se nulo o enquadramento de Uso Condicionado para empreendimentos localizados nas áreas de Expansão Urbana.

## Seção II

Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA)

**Art. 12** A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a Área Urbana de Proteção Ambiental visa a compensação pela valorização da alteração de uso, sendo válida apenas aos imóveis anteriormente situados acima da isoípisa de 40,00 (quarenta metros), nos quais tenham sido executadas obras de terraplanagem e/ou mineração até a data de 9 de janeiro de 2017, em conformidade com a autorização dos órgãos competentes, conforme disposto na Lei Complementar nº 520 de 27 de dezembro de 2018.

§ 1º Para aplicação deste instrumento urbanístico, deverão ser atendidas todas as disposições previstas na Lei complementar nº 520/2018.

§ 2º Os imóveis objeto da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a Área Urbana de Proteção Ambiental, quando forem utilizadas para fins de parcelamento ou ocupação, deverão adotar o regime de uso e ocupação do solo estabelecido para o zoneamento adjacente a esta área.

§ 3º Na situação prevista no parágrafo anterior, quando os imóveis adjacentes possuírem zoneamentos diversos, deverá ser adotado o regime urbanístico mais adequado com a infraestrutura urbana existente, sendo que no caso da área adjacente localizada em Faixa Rodoviária, Faixa Viária e/ou Setor de Centralidade Urbana (SE-08), deverá ser respeitada a delimitação física estabelecida nos Artigos 12, 13 e 14 da Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017.

**Art. 13** A contrapartida do beneficiário referente ao valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a Área Urbana de Proteção Ambiental será estabelecida por Decreto seguindo como parâmetro um mínimo de 3% (três por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) da UPM (Unidade Padrão do Município) em relação a área de alteração de uso.

**Art. 14** Fica o Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU, conforme cronograma de parcelamento.

§ 1º O Executivo Municipal poderá parcelar a contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em até 18 (dezoito) parcelas, mensais e consecutivas, a partir da assinatura do contrato de outorga onerosa de alteração de uso do solo.

§ 2º Se parcelado, o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU deverá ser corrigido mensalmente, utilizando-se como indexador a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (IBGE) publicado no mês imediatamente anterior à data do parcelamento, mesmo índice aplicado para a atualização da Unidade Padrão Municipal - UPM, tomando por base o que estabelece o Decreto nº 26.116, de 15 de dezembro de 2015.

**Art. 15** São passíveis de isenção de pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a Área Urbana de Proteção Ambiental as instituições públicas, equipamentos públicos, áreas de lazer e recreação públicas.

### CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 16** A aprovação definitiva do procedimento pela Prefeitura Municipal de Joinville, por meio do Certificado de Alteração de Uso - CAU, está condicionada à quitação dos pagamentos da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

§ 1º Quando houver execução de obra associada à alteração de uso, o parecer de viabilidade para Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo deverá ser protocolado junto a solicitação de aprovação de projeto no órgão competente.

§ 2º A liberação do alvará de construção fica condicionada à quitação da 1ª parcela da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

~~§ 3º A emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) fica condicionado à apresentação do Certificado de Alteração de Uso (CAU) e da averbação das condições de instrumento na respectiva matrícula do imóvel.~~

§ 3º A emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) fica condicionada à apresentação do Certificado de Alteração de Uso (CAU). (Redação dada pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

**Art. 17** A Subseção IV, da Seção III, do Capítulo II, da Lei Complementar nº [261/2008](#) - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville, passa a contar com a seguinte redação:

"(...)

#### Subseção IV

#### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo

**Art. 110** O Instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir e o de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, concedem respectivamente, alterações nos índices urbanísticos de ocupação do solo, e de usos previstos, mediante contrapartida em forma de recursos monetários a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir de que trata este artigo é o aumento do potencial construtivo através de utilização de valores diferenciados de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento de lote e alteração de gabarito de altura das construções, mediante a contrapartida referida no caput deste artigo.

§ 2º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo de que trata este artigo, é a possibilidade de utilização de usos específicos previstos em determinada área urbana, mas autorizados mediante contrapartida referida no caput deste artigo.

§ 3º Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, serão destinados ao Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, de acordo com o disposto no art. 119 da Lei Complementar nº [261/2008](#) - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville, aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei nº [10.257](#), de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade." (NR)

**Art. 18** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Udo Döhler  
Prefeito