DECRETO Nº 53.422, DE 24 DE FEVEREIRO DE 2023.

(Consolidado com as alterações promovidas pelo Decreto nº 58.798/2024)

Estabelece o procedimento administrativo e a fórmula de cálculo da contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário para utilização do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, na forma prevista na Lei Complementar nº 539, de 13 de setembro de 2019.

O Prefeito do Município de Joinville, no uso de suas atribuições conferidas pelo inciso IX, do art. 68, da Lei Orgânica do Município e do disposto na Lei Complementar nº 539, de 13 de setembro de 2019,
DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto estabelece o procedimento administrativo e a fórmula de cálculo da contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário para utilização do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU, instituída pela Lei Complementar nº 539, de 13 de setembro de 2019.

Seção I
Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo nas áreas de ampliação do perímetro urbano no Município

Art. 2º A contrapartida do beneficiário referente ao valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU, será de 3% (três por cento) da Unidade Padrão do Município - UPM em relação à área de alteração de uso (área ocupada pelo empreendimento), a ser informada no requerimento de Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo - DVAU.

Parágrafo único. O valor a ser pago por meio da OOAU nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

CF = Faeu x Vupm x Ao
Onde:
CF - Contrapartida Financeira (R$)
Faeu - Fator de Alteração de Uso em Áreas de Expansão Urbana, que será de 3% (três por cento)
Vupm - Valor da Unidade Padrão do Município (R$)
Ao - Área ocupada pelo empreendimento (m²)

Art. 3º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida financeira da OOAU nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município, a partir da assinatura do Termo de Contrato de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, de acordo com o que estabelece a Lei Complementar Municipal nº 539, de 13 de setembro de 2019, e suas alterações, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 4º São passíveis de isenção de pagamento da OOAU, nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município, as situações previstas na Lei Complementar Municipal nº 539, de 13 de setembro de 2019, e suas alterações, ou outra que vier a substituí-la.

Seção II
Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a Área Urbana de Proteção Ambiental - AUPA

Art. 5º A contrapartida do beneficiário referente ao valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU para a Área Urbana de Proteção Ambiental - AUPA será de 3% (três por cento) da Unidade Padrão do Município - UPM em relação à área de alteração de uso (área minerada e/ou terraplanada), a ser informada no requerimento de Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo - DVAU.

§ 1º O valor a ser pago por meio da OOAU para a AUPA será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

CF = Faupa x Vupm x Am
Onde:
CF - Contrapartida Financeira (R$)
Faupa - Fator de Alteração de Uso em Áreas Urbanas de Proteção Ambiental, que será de 3% (três por cento)
Vupm - Valor da Unidade Padrão do Município (R$)
Am - Área minerada (m²)

Art. 6º Fica o Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida financeira da OOAU para a AUPA, a partir da assinatura do Termo de Contrato de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, de acordo com o que estabelece a Lei Complementar Municipal nº 539, de 13 de setembro de 2019, e suas alterações, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 7º São passíveis de isenção do pagamento da OOAU, para a AUPA, as situações previstas na Lei Complementar Municipal nº 539, de 13 de setembro de 2019, e suas alterações, ou outra que vier a substituí-la.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I
Da Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo - DVAU

Art. 8º A Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo - DVAU é o documento que informa a viabilidade de aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU no imóvel requerido.

I - Para as áreas de ampliação do perímetro urbano, a DVAU informará se o imóvel será inserido no perímetro urbano e qual(is) a(s) macrozona(s) e o(s) setor(es) a serem adotados;

II - Para os imóveis anteriormente situados acima da isoípsa de 40m (quarenta metros), enquadrados como Área Urbana de Proteção Ambiental - AUPA, nos quais tenham sido executadas obras de terraplanagem e/ou mineração até a data de 9 de janeiro de 2017, a declaração informará o macrozoneamento e o setor a ser adotado.

Parágrafo único. Nos casos indicados no inciso II do presente artigo, quando os imóveis adjacentes possuírem zoneamentos diversos, o órgão de planejamento urbano determinará a macrozona e o setor a ser adotado.

Art. 9º A DVAU deverá ser requerida, junto à Central de Atendimento ao Cidadão, acompanhada dos seguintes documentos:

I - Para as áreas de ampliação do perímetro urbano:
a) requerimento de DVAU disponibilizada pelo órgão de planejamento urbano e/ou órgão licenciador;
b) cópia de documento com nº do CPF e com foto do interessado;
c) cópia do contrato social, em caso de pessoa jurídica;
d) cópia do registro do imóvel atualizada;
e) em caso específico, o órgão de planejamento urbano poderá solicitar levantamento planialtimétrico ou projeto legal do imóvel.

II - Para as Áreas Urbanas de Proteção Ambiental - AUPA:

a) requerimento de DVAU disponibilizada pelo órgão de planejamento urbano e/ou órgão licenciador;
b) cópia de documento com nº do CPF e com foto do interessado;
c) cópia do contrato social, em caso de pessoa jurídica;
d) cópia do registro do imóvel atualizada;
e) declaração da regularização e aprovação da atividade de mineração e/ou terraplanagem pelos órgãos competentes (Agência Nacional de Mineração e/ou Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - IMA e/ou SAMA);
f) documentação comprobatória de que a mineração e/ou terraplanagem foi executada até 9 de janeiro de 2017;

~~g) levantamento planialtimétrico da área resultante após a conclusão das obras de terraplanagem e/ou mineração em formato físico, assinado e acompanhado de Responsabilidade Técnica, e digital (dwg), de acordo com o Decreto nº 16.171/2009.~~
g) levantamento planialtimétrico da área resultante após a conclusão das obras de terraplanagem e/ou mineração em formato físico, assinado e acompanhado de Responsabilidade Técnica, e digital (shapefile), de acordo com o Decreto nº 16.171/2009. (Redação dada pelo Decreto nº 58.798/2024)
h) levantamento planialtimétrico da área parcial do imóvel, quando for solicitada nas áreas de ampliação do perímetro urbano, em formato físico, assinado e acompanhado de Responsabilidade Técnica, e digital (shapefile), de acordo com o Decreto nº 16.171/2009.

Parágrafo único. Caberá ao órgão licenciador o encaminhamento ao órgão fiscal dos arquivos digitais referentes ao levantamento planialtimétrico previsto no Art. 9º, inciso II, alíneas g) e h). (Redação acrescida pelo Decreto nº 58.798/2024)

Art. 10 A DVAU deverá conter, no mínimo:

I - dados cadastrais do imóvel;
II - dados cadastrais do requerente;
III - informações de viabilidade da OOAU no imóvel, discriminando se o imóvel será inserido no perímetro urbano e qual(is) a(s) macrozona(s) e o(s) setor(es) que poderão ser adotados;
IV - valor da contrapartida calculado com base na Unidade Padrão do Município - UPM vigente na data de emissão da DVAU.

§ 1º O valor da contrapartida informado na DVAU poderá sofrer alterações até a assinatura do Termo de Contrato de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, conforme atualização da UPM.

§ 2º A DVAU terá validade de 01 (um) ano a partir da data de sua emissão.

Art. 11 Caberá ao órgão licenciador a análise da documentação ambiental e emissão de parecer ao órgão de planejamento, nos termos do inciso II do Art. 9º do presente Decreto.

Parágrafo único. Fica o órgão de planejamento urbano responsável pelo cálculo da contrapartida e definição do setor a ser adotado pelo imóvel, bem como a emissão da DVAU.

Art. 12 Quando houver execução de obra associada à OOAU, a DVAU deverá ser protocolada junto à solicitação de aprovação de projeto no órgão competente, conforme o § 1º do Art. 16 da Lei Complementar Municipal nº 539, de 13 de setembro de 2019.

Seção II
Do Certificado de Alteração de Uso do Solo - CAU

Art. 13 O requerimento do Certificado de Alteração de Uso do Solo - CAU deverá ser solicitado junto a Central de Atendimento ao Cidadão.

§ 1º A Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo - DVAU deverá ser anexada ao requerimento do CAU e estar dentro do prazo de validade.

§ 2º Em caso de expiração da validade da DVAU, o requerente deverá solicitar uma nova Declaração.

Art. 14 O órgão de planejamento urbano emitirá e assinará o Termo de Contrato de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo entre as partes, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - Identificação e obrigações das partes;
II - Objeto;
III - Valor da contrapartida atualizado;
IV - Cronograma de parcelamento;
V - Prazo de validade do Termo de Contrato.

Art. 15 O órgão de planejamento urbano solicitará ao órgão fiscal a emissão do(s) boleto(s) referente(s) ao valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU.

Art. 16 A liberação do alvará de construção ficará condicionada à quitação da primeira parcela da OOAU, conforme Lei Complementar Municipal nº 539, de 13 de setembro de 2019, e suas alterações, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 17 Caberá ao órgão de planejamento urbano a emissão do CAU, sendo esta a aprovação definitiva do procedimento pela Prefeitura Municipal de Joinville.

§ 1º A emissão do CAU estará condicionada à quitação integral dos pagamentos da OOAU.

§ 2º Após a assinatura, o Termo de Contrato deverá ser publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, suprindo o requisito de publicidade do ato para validade do Termo como Título Executivo Extrajudicial.

§ 3º A emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO ficará condicionada à apresentação do CAU.

§ 4º Não haverá nenhum tipo de ressarcimento pela não utilização ou suspensão da alteração de uso e índices urbanísticos vinculada à OOAU.

CAPÍTULO III
DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS

Art. 18 Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo - OOAU serão destinados de acordo com o disposto na Lei Complementar Municipal nº 539, de 13 de setembro de 2019, e suas alterações, ou outra que vier a substituí-la.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 Fica revogado o Decreto nº 35.951, de 15 de outubro de 2019.

Art. 20 Este Decreto entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Adriano Bornschein Silva
Prefeito