

LEI COMPLEMENTAR Nº 629, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022.

(Consolidada com as alterações promovidas pelas Leis Complementares nº [656/2023](#) e nº [688/2024](#))

Regulamenta os Instrumentos de Promoção ao Desenvolvimento Sustentável previstos na Lei Complementar nº 620, de 12 de setembro de 2022 - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville.

O Prefeito Municipal 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:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei Complementar, com fundamento na Lei Federal nº [10.257](#), de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, Lei Complementar nº [620](#), de 12 de setembro de 2022 - Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville, em específico na sua Seção III, Capítulo II, Título III, e Lei Complementar nº [470/2017](#) - Lei de Ordenamento Territorial do Município de Joinville - LOT, Lei Complementar nº [363/2011](#) - Lei do Inventário do Patrimônio Cultural de Joinville - IPCJ/IPCM, dispõe a respeito dos Instrumentos de Promoção ao Desenvolvimento Sustentável, na forma seguinte.

Art. 2º São Instrumentos de Promoção ao Desenvolvimento Sustentável:

- 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;
- VII - Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei Complementar consideram-se:

I - Infraestrutura Urbana: sistema técnico de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas, que podem ser de natureza social, econômica e institucional;

II - Mobilidade Urbana: condição em que se realizam os deslocamentos de pessoas e cargas no espaço urbano;

III - Patrimônio Cultural: bens móveis e imóveis de interesse de preservação cultural, como coleções, objetos, obras de arte, acervos, edificações isoladas ou não, ambiências, sítios arqueológicos ou paleontológicos, praças, parques e lugares, entre outros de relevância histórica, artística, arquitetônica ou natural;

IV - Revitalização dos Espaços Urbanos: aplica-se o conceito de revitalização dos Espaços Urbanos definido pela Carta da Reabilitação Urbana Integrada - Carta de Lisboa, artigo 1º, alínea `c`, de 27 de outubro de 1995, englobando operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência.

Art. 4º O Potencial Transferível Construtivo é um bem jurídico dominical, de titularidade do Município, com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 5º De acordo com o disposto na Lei Complementar nº **470/2017**, Lei de Ordenamento Territorial do Município de Joinville - LOT, ou que vier a alterá-la ou sucedê-la, a aplicação do Potencial Transferível Construtivo - PTC, decorrente de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e Transferência do Direito de Construir - TDC, poderá ter como base a alteração a maior em até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo do lote, e/ou do gabarito máximo de altura previsto na mesma.

Parágrafo único. O acréscimo de altura da edificação com a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir, não será computado no cálculo dos afastamentos laterais e de fundos.

TÍTULO II DO FATOR DE SUSTENTABILIDADE E INOVAÇÃO

~~**Art. 6º** O Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI visa incentivar a sustentabilidade e inovação quando do uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.~~

~~§ 1º O Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI será concedido por certificadora atestada de acordo com normas de "construções verdes" (green buildings), e a lista de selos admitidos será publicada em regulamentação específica.~~

~~§ 2º Regulamentação específica disciplinará sobre a forma de apresentação e o valor do benefício concedido aos empreendimentos certificados.~~

~~§ 3º Enquanto o executivo municipal não editar a medida reguladora do FSI, adotar-se-á o valor de 1,0 (um inteiro) para o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.~~

~~§ 4º O Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI poderá variar entre 0,1 (um décimo) e 1,0 (um inteiro).~~

Art. 6º O Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI visa incentivar a sustentabilidade e inovação quando do uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e, da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU.

§ 1º O Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI será concedido ao empreendimento que optar por este incentivo, através do atendimento aos critérios de sustentabilidade e inovação.

§ 2º Regulamentação específica disciplinará sobre os critérios de pontuação, a forma de apresentação e o valor do benefício concedido aos empreendimentos que optarem por este incentivo.

§ 3º Enquanto o Executivo Municipal não editar a medida reguladora do FSI, adotar-se-á o valor de 1,0 (um inteiro) para o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU.

§ 4º O Fator de Sustentabilidade e Inovação - FSI poderá variar entre 0 (zero) e 1,0 (um inteiro). (Redação dada pela Lei Complementar nº [656/2023](#))

TÍTULO III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 7º A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC é o instrumento de promoção do desenvolvimento sustentável que concede alterações nos índices urbanísticos de ocupação do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

~~Parágrafo único. Para efeito desta Lei Complementar, é considerado Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC o aumento do potencial construtivo existente através da utilização de Coeficiente de Aproveitamento do Lote - CAL e/ou do Gabarito, cujas contrapartidas, ocorrerão na forma de recursos monetários.~~

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, é considerado OODC o aumento do potencial construtivo existente através da utilização de Coeficiente de Aproveitamento do Lote - CAL, e/ou do Gabarito, cujas contrapartidas, ocorrerão na forma de recursos monetários.

§ 2º Em áreas de expansão urbana regulamentadas, poderá incidir também a OODC para adensamento urbano, com alterações nos índices de taxa de ocupação, de área mínima de lote em parcelamento do solo e de quantidade de unidades autônomas admitidas em condomínio horizontal. (Redação dada pela Lei Complementar nº [688/2024](#))

Art. 8º O valor por metro quadrado a ser pago através da outorga onerosa do direito de construir é obtido pela aplicação da fórmula constante do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º A Outorga Onerosa terá validade de 05 (cinco) anos, contados da data de concessão do respectivo Alvará de Construção.

§ 2º Transcorrido o prazo descrito no § 1º deste artigo, sem que tenha sido iniciada a obra, e caso seja de interesse, o beneficiário poderá renová-la uma vez, por igual período, nos termos da legislação vigente.

§ 3º O Fator de Planejamento - FP correspondente ao uso do Setor onde está localizado o imóvel receptor, na data de transferência, que será definido por regulamentação específica, a partir de um valor mínimo de 0,05 (cinco centésimos).

§ 4º Na Área Urbana de Paisagem Campestre - AUPC, o Fator de Planejamento - FP fica limitado ao valor máximo de 0,10 (um décimo). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [688/2024](#))

Art. 9º Fica o Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor apurado como contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

§ 1º O executivo municipal poderá parcelar a contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir em até 36 (trinta e seis) parcelas, mensais e consecutivas, a partir do alvará de construção.

§ 2º Se parcelado, o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser corrigido mensalmente, por percentual fixo, 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.

§ 3º A emissão do Certificado de Conclusão de Obras (CCO) fica condicionado à quitação do valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 4º Em casos de parcelamento do solo em áreas de expansão urbana regulamentadas, a publicação do decreto de aprovação do projeto fica condicionada à quitação do valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir para adensamento urbano.

§ 5º Em casos de condomínio horizontal em áreas de expansão urbana regulamentadas, a emissão da Certidão de Conclusão de Obras do Sistema Viário do Condomínio fica condicionada à quitação do valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir para adensamento urbano. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [688/2024](#))

TÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 10 A Transferência do Direito de Construir - TDC correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº **10.257**, de 2001 - Estatuto da Cidade, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e as disposições contidas na presente Lei Complementar.

Parágrafo único. A possibilidade de transferência do direito de construir 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, incluindo todos os procedimentos diretos e indiretos necessários.

Art. 11 Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

I - a promoção, conservação e preservação de imóvel de interesse do Patrimônio Histórico, Ambiental, Paisagístico, Social ou Cultural, conforme originários de atos ou aplicação de legislação federal, estadual ou municipal específica;

II - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - programas de criação ou recuperação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

IV - melhoramentos na mobilidade urbana e no sistema viário;

V - instituir programas oficiais de regularização fundiária instituídos pelo Poder Público;

VI - implantação de infraestrutura básica.

Parágrafo único. Nos incisos II a VI o Município poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem desapropriado, nas condições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 12 O Controle da Transferência de Potencial Construtivo - CTPC, será realizado pelo órgão municipal de planejamento urbano, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC.

Art. 13 Os recursos auferidos pela Transferência do Direito de Construir de imóveis sob a titularidade do Município de Joinville deverão fazer parte das receitas que trata o art. 52 desta Lei Complementar.

Art. 14 O potencial construtivo existente e não utilizado em decorrência de limitações legais, conforme estabelecido no art. 11 desta Lei Complementar, poderá ser transferido nas seguintes hipóteses:

I - total ou parcialmente para o próprio lote do solicitante enquadrado nos termos do parágrafo primeiro do artigo 11 desta Lei Complementar, respeitada as demais determinações decorrentes do próprio ato oficial que determinou a limitação ao respectivo imóvel;

II - para outros imóveis de propriedade do solicitante;

III - por alienação parcial ou total, mediante averbação do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC na matrícula do imóvel, a um ou mais proprietários, autorizados a recebê-las;

IV - por alienação total no caso de imóvel enquadrado nos termos do art. 11 desta Lei Complementar.

Art. 15 A Transferência do Direito de Construir - TDC poderá ser autorizada também, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, em procedimentos de desapropriações de imóveis de interesse do Município, de acordo com o disposto no art. 11 desta Lei Complementar.

Seção I

Da Transferência do Direito de Construir para Fins de Promoção, Conservação e Preservação de Imóvel de Interesse do Patrimônio Histórico, Ambiental, Paisagístico, Social ou Cultural

Art. 16 A transferência do direito de construir para fins de promoção, conservação e preservação de imóvel de interesse do Patrimônio Histórico, Ambiental, Paisagístico, Social ou Cultural, deverá atender aos seguintes requisitos legais:

I - Nas hipóteses do inciso I, do art. 11 da presente Lei Complementar, a transferência do direito de construir estará vinculada ao imóvel cedente e a obrigação do proprietário, de preservar e conservar o imóvel beneficiado, quanto às suas características históricas, culturais, arquitetônicas ou (e) ambientais, seguindo orientação da Prefeitura Municipal de Joinville, conforme estabelecido em Decreto municipal.

II - Em caso de não cumprimento das obrigações relativas ao inciso I deste artigo, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções relativas à preservação do patrimônio histórico, conforme previsto nos arts. 43 a 48 da Lei Complementar nº [363/2011](#).

III - No caso do proprietário de imóvel receber Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC, como forma de compensação para a recuperação e/ou manutenção de imóvel de Preservação Histórico - Cultural ou ambiental, será lavrada a averbação na matrícula junto ao

Cartório de Registro de Imóveis respectivo para garantia do compromisso formalizado, restando a obrigação apenas ao imóvel cedente, mesmo que o proprietário venha transferir o domínio da propriedade.

IV - Na hipótese da alienação parcial do potencial construtivo decorrente de imóvel enquadrado nos termos do inciso III deste artigo, a garantia do compromisso formalizado inicia-se mesmo nesta condição, respeitando os demais requisitos legais.

Seção II

Da Transferência do Direito de Construir para Fins de Melhoramentos na Mobilidade Urbana e no Sistema Viário

Art. 17 O potencial construtivo a ser transferido de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da Fórmula "A", constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 18 A transferência do direito de construir para fins de melhoramentos na mobilidade urbana e no sistema viário, deverá atender aos seguintes requisitos legais:

I - Na hipótese de Transferência do Direito de Construir - TDC referente à desapropriação de áreas vinculadas ao sistema viário e demais benfeitorias, a operação será autorizada para fins de implantação dos eixos/obras viárias, que serão definidos através de decreto municipal para a aplicabilidade desta lei.

II - Nos casos previstos no inciso IV do Art. 11, desta Lei Complementar, será concedido ao proprietário que permutar a área do imóvel afetada, adicional de potencial construtivo, previsto no inciso I deste artigo, sobre a área permutada, com a aplicação da Fórmula "B", constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Excetua-se o disposto no § 1º, do art. 11, da presente Lei Complementar, as doações do sistema viário obrigatórias nas diferentes modalidades de processos de parcelamento do solo, conforme estabelecido na Lei Complementar nº [470/2017](#), as quais não dão direito a aplicação do instrumento de transferência do direito de construir.

Art. 19 As vias que serão objeto de desapropriação, conforme inciso I do art.18 e o fator de bonificação (FB) serão estabelecidos em decreto municipal.

Art. 20 Nos casos previstos no inciso IV do Art. 11, desta Lei Complementar, não atendidos pelo art. 19, poderá ser concedido ao proprietário que permutar a área afetada do imóvel, antes da solicitação formal do Município, adicional de 25 (vinte e cinco por centos) no potencial construtivo previsto na Lei Complementar nº [470/2017](#).

Parágrafo único. Quando os imóveis, em situação descritas neste artigo, passarem a ser objeto de desapropriação, na forma do disposto no art. 19 da presente Lei Complementar, passa-se a considerar o parâmetro estabelecido no decreto municipal específico e de forma não cumulativa.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS E PARÂMETROS PARA A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 21 Será possível a expedição de sucessivos Certificados de Potencial Transferível de Construção - CPTC, derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo - DPC passível de transferência, ficando a expedição das certidões, nos casos previstos no inciso I, do art. 11, condicionadas à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel.

Art. 22 Caberá à Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável, a emissão e baixa dos Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC resultante da Transferência do Direito de Construir - TDC, devendo ser publicado em veículo de publicação oficial do Município.

Art. 23 As operações de Transferência de Direito de Construir - TDC serão efetivadas através da livre negociação de venda e compra de Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC entre particulares.

Parágrafo único. A viabilidade da utilização do potencial construtivo obtido nas operações de Transferência do Direito de Construir - TDC, deverá ser verificada pelo Município quando da análise dos projetos construtivos submetidos para aprovação pelo adquirente.

Seção I

Do Imóvel que cede o Potencial Construtivo

Art. 24 As operações de transferência do potencial construtivo, mediante solicitação do proprietário de imóvel incluído nos termos desta Lei Complementar, serão viabilizadas através da correspondente emissão prévia, pelo Poder Público Municipal, de Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC.

Art. 25 Nos Certificados de Potencial Transferível de Construção - CPTC deverão constar:

- I - o número e data do Certificado emitido;
- II - a origem do potencial transferível, identificando o imóvel emissor da transferência de potencial;
- III - o potencial construtivo passível de transferência (m²);
- IV - as condições sob as quais o imóvel ficará sujeito, conforme disposto no § 1º, do art. 16 desta Lei Complementar.

Art. 26 Para a operação de Certificados de Potencial Transferível de Construção - CPTC em edificações de interesse histórico, deverá ser enquadrado nos termos da Lei Complementar nº **363/2011** (Lei do Inventário do Patrimônio Cultural de Joinville - IPCJ/IPCM).

Art. 27 No caso do proprietário de imóvel atingido por desapropriação concordar em receber como forma de pagamento o Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC, será lavrada, ao final do processo administrativo, a respectiva escritura pública de transferência do imóvel com quitação total e irrevogável ao Município e posterior registro junto ao Cartório de Registro.

Art. 28 O potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da Fórmula "C", constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 29 O potencial concedido para a preservação de imóveis do patrimônio ambiental cultural poderá ser restabelecido a cada 10 (dez) anos, condicionado à boa conservação e mediante a apresentação de relatório de vistoria do imóvel, nas condições a serem estabelecidas em decreto municipal.

Seção II Do Imóvel que recebe o Potencial Construtivo

Art. 30 A expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção, ampliação ou funcionamento de empreendimento que apresentar solicitação de uso da Transferência de Direito de Construir - TDC, fica condicionada à apresentação e vinculação prévia dos respectivos Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC.

Art. 31 O resultado da operação de Transferência de Direito de Construir - TDC será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo, assim como deverá constar no Cadastro Imobiliário do Município.

Parágrafo único. No imóvel que cede o potencial construtivo, a averbação deverá conter além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do imóvel, quando for o caso.

Art. 32 Decreto do Executivo municipal estabelecerá as regras para expedição do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC e Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência - DPCTC.

Art. 33 Em conformidade com a legislação pertinente, as operações da Transferência do Direito de Construir (TDC), no que couber, ficam sujeitas ao pagamento de taxa correspondente a 5 (cinco) UPM's (Unidade Padrão Municipal), destinada ao Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável - FMPDS.

TÍTULO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 34 Fica instituído o direito de preferência para aquisição, pelo Município de Joinville, de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos estabelecidos pela

presente Lei Complementar, de acordo com o disposto no art. 25. da Lei Federal [10.257/2001](#) (Estatuto da Cidade).

CAPÍTULO I ABRANGÊNCIA

Art. 35 O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da ocupação 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.

Art. 36 A lei que delimitar a área em que incidirá o Direito de Preempção deverá fixar também o seu prazo de vigência e as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

Parágrafo único. Os prazos de vigência não serão superiores a 5 (cinco) anos, renováveis uma única vez por igual período.

Art. 37 Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o Poder Público Municipal deverá ser consultado nos casos de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

Art. 38 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo, na forma do disposto no art. 27 da Lei Federal nº [10.257](#), de 10 de Junho de 2001.

TÍTULO VI DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 39 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.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

Art. 40 O direito de superfície outorgado pelo Município sobre seus bens, rege-se pelas disposições do presente Título e, no que couber, pelas disposições da Lei Municipal nº 4.014/99.

Art. 41 A concessão do Direito de Superfície para a construção de edificações no subsolo sob logradouros públicos estará sujeita à análise e aprovação dos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano e pelo licenciamento de edificações, além do pagamento pela outorga do uso.

Art. 42 Os recursos oriundos da concessão do Direito de Superfície, a título oneroso, dos imóveis Municipais, serão destinados ao Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável, mediante prévia autorização legislativa e processo licitatório concorrencial.

Art. 43 O Município poderá realizar permuta de Direito de Superfície de áreas públicas com Direito de Superfície de áreas privadas, desde que com valor equivalente, e atendidas as finalidades definidas no art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, mediante lei autorizativa específica.

TÍTULO VII

DA IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS DE CONVIVÊNCIA, DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

(servidão administrativa por convenção entre as partes)

Art. 44 As áreas privadas de uso público, caracterizadas como servidão administrativa por convenção entre o particular e o Poder Público, para possibilitar a instalação de equipamentos comunitários e de convivência, em consonância com o disposto no § 4º, do art. 4º, da Lei Federal nº 6.766/79, deverão possibilitar a integração da edificação ao espaço público, sendo obrigatórios o tratamento paisagístico, criação de áreas verdes e de acesso direto por logradouro público; devendo ser preferencialmente contíguas ao passeio.

§ 1º A área destinada à fruição pública não será computada na Área Total Edificável - ATE, desde que obedecidos e respeitados os parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar nº 470/2017 e atendidos os seguintes requisitos:

- I - assinatura de Termo de obrigação de passagem pública, não sendo permitido seu fechamento;
- II - tenha largura mínima de 4 (quatro) metros.

§ 2º Nos casos de descumprimento da convenção estabelecida entre as partes, prevista no caput do art. 44 desta Lei Complementar, incidirá multa/dia equivalente ao valor de 1m2 da Outorga Onerosa, sem prejuízo das demais cominações legais.

Art. 45 O Poder Executivo fica autorizado a implantar equipamentos públicos de caráter temporário em áreas privadas, através da aplicação do Direito de Superfície.

TÍTULO VIII DAS ATRIBUIÇÕES DO FUNDO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 46 Fica instituído o Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Joinville, conforme determina o artigo 102, VII, da Lei Complementar nº 620/2022 (Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville), que objetiva a promoção do desenvolvimento urbano e rural, cujos recursos serão destinados à implementação de:

I - Programas de Revitalização dos Espaços Urbanos: todos os procedimentos necessários para a melhoria, renovação ou substituição da infraestrutura e supraestrutura de áreas degradadas ou em processo de degradação;

II - Programas de Constituição de Espaços de Lazer: todos os procedimentos a serem tomados para a implantação ou melhoria de praças, parques e jardins, áreas de lazer contemplativo ou esportivos;

III - Programas de Preservação do Patrimônio Cultural: todos os procedimentos para a restauração de prédios, áreas, monumentos, sítios arqueológicos, de valor histórico ou cultural, tombados ou inventariados, bem como recuperação do espaço de seus entornos;

IV - Programas de Promoção Econômica: todos os procedimentos necessários para a implantação ou melhorias da infraestrutura e supraestrutura de áreas potencialmente vocacionadas para a instalação de núcleos empresariais.

CAPÍTULO I DA TUTELA E COORDENAÇÃO DO FUNDO

Art. 47 O Fundo Municipal de Promoção ao Desenvolvimento Sustentável fica vinculado administrativamente ao órgão municipal de planejamento urbano, na forma como determina o artigo 121 do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville.

Parágrafo único. O órgão gestor do Fundo deve elaborar orçamentos anuais e plurianuais definindo sua programação financeira e de investimentos.

Art. 48 A função de Coordenador do Fundo caberá ao titular do órgão municipal de planejamento mencionado no art. 47 da presente Lei Complementar.

Art. 49 São atribuições do Coordenador do Fundo:

- I - ordenar empenhos e pagamento das despesas do Fundo;
- II - assinar como anuente, conjuntamente com o Chefe do Poder Executivo, convênios e outros termos de cooperação celebrados pelo Município, dentro dos objetivos do Fundo;
- III - firmar, com o responsável pelos controles da execução orçamentária, as demonstrações e prestações de contas dos recursos utilizados, mencionados nos incisos I e II do presente artigo.

CAPÍTULO II DO ORÇAMENTO DO FUNDO

Art. 50 O Fundo será instituído como Unidade Orçamentária do órgão municipal de planejamento urbano, com recursos vinculados a promoção ao desenvolvimento sustentável.

Art. 51 Constituem receitas do Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Joinville:

- 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;
- IV - O montante de 70% (setenta por cento) da receita oriunda da onerosidade da outorga da concessão do Sistema de Estacionamento Rotativo Público e a totalidade da receita arrecadada com as multas aplicadas à concessionária do serviço, na forma prevista nos §§ 8º e 9º, do art. 11, da Lei Complementar nº **452**, de 15 de janeiro de 2016;
- V - os auxílios, doações, contribuições, subvenções, transferências e legados, feitas diretamente ao Fundo;
- VI - os recursos oriundos de acordos, convênios, contratos de entidades nacionais, internacionais, governamentais e não-governamentais, recebidos especificamente para os programas relacionados ao Fundo;
- VII - da receita da contribuição de melhoria que porventura incidirem nas obras de revitalização executadas nos programas do Fundo.

Art. 52 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.

CAPÍTULO III DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 53 Os recursos do Fundo devem ser aplicados nos seguintes objetos:

I - Programas de Revitalização Urbana: tem como objetivo assegurar a recuperação e modernização de espaços e edificações urbanas, públicos, com ações que integrem a preservação do patrimônio e o desenvolvimento urbano, tais como:

- a) Implantação, restauração e/ou reconstrução da infraestrutura urbana;
- b) implantação, restauração e/ou reconstrução dos passeios públicos;
- c) modernização e recuperação das instalações hidráulicas e elétricas;
- d) implantação de mobiliário urbano;
- e) implantação ou recuperação de paisagismo;
- f) implantação de rotas acessíveis a todas as pessoas, independente de sua condição de mobilidade;
- g) implantação de ações relacionadas ao conceito de cidades inteligentes e humanas;
- h) renovação e revitalização de áreas comerciais tradicionais, polos de comércio e serviços, e fortalecimento de novas áreas comerciais.

II - Programas de Constituição de Espaços de Lazer: tem como objetivo assegurar a implantação e modernização de espaços voltados ao lazer e à prática de esportes. Entre outras, tais ações incluem:

- a) implantação ou recuperação de mobiliário esportivo;
- b) implantação, manutenção e recuperação de mobiliários urbanos de cidades inteligentes;
- c) contratação de atividades de Lazer tais como feiras, eventos gastronômicos, apresentações culturais, encontros makers e afins;
- d) implantação ou recuperação de paisagismo;
- e) implantação ou recuperação de praças, parques e espaços de lazer.

III - Programas de Preservação do Patrimônio Cultural Público: tem como objetivo assegurar a recuperação e modernização de espaços e edificações culturais, com ações que integrem a preservação do patrimônio cultural material e o desenvolvimento urbano. Tais ações incluem:

- a) obras de restauração e ambientação de patrimônio cultural público;
- b) implantação, ampliação ou readequação de reserva técnica em museus e espaços de memória;
- c) intervenções que garantam a acessibilidade.

IV - Programas de Promoção Econômica: tem como objetivo incentivar ações que visem o crescimento econômico sustentável. Tais ações incluem:

- a) fomentar a pesquisa, desenvolvimento e geração de energia limpa e renovável como, eólica, solar e geotérmica;
- b) promover a redução da utilização de combustíveis fósseis (derivados de petróleo), substituindo-os por biocombustíveis;
- c) incentivar o transporte solidário e outras iniciativas que promovem a melhoria da mobilidade urbana com redução de consumo de recursos naturais;
- d) criação de áreas verdes com possibilidade de desenvolvimento de negócios com viés de sustentabilidade nos grandes centros urbanos;
- e) fomentar o uso da Gestão Sustentável nas empresas do município e órgãos públicos;
- f) desenvolver e implantar ações e políticas de fomento com vistas à fixação das populações rurais e ao desenvolvimento de atividades de lazer e turismo;
- g) renovação e revitalização de áreas comerciais tradicionais, polos de comércio e serviços, e fortalecimento de novas áreas comerciais;
- h) desenvolver e implantar ações e políticas de fomento aos mecanismos de inovação, centros de inovação, incubadoras, parque científico, tecnológicos e de inovação;
- i) valorizar instituições de ciência, tecnologia e inovação, laboratórios de pesquisa e desenvolvimento e programas de ciência, tecnologia e inovação alinhados às áreas de Cidades Inteligentes e Humanas e dos setores estratégicos: Internet Industrial, Novos Materiais, Nanotecnologia, Tecnologia da Informação e Comunicação, Life Science (Fármacos, Saúde e Biotecnologia), Mobilidade, Economia Verde, Economia Criativa.

Art. 54 É vedada a aplicação ou utilização de recursos do Fundo em operações estranhas aos objetivos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV DO CONSELHO CURADOR

Art. 55 Fica instituído o Conselho Curador (CC) de administração do Fundo, com o objetivo de se manifestar e debater sobre as ações e propostas de competência do Fundo.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável - "Conselho da Cidade" exercerá a função de Conselho Curador.

TÍTULO IX DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 56 O Município poderá utilizar o instrumento urbanístico do Consórcio imobiliário de acordo as hipóteses previstas nos arts. 104 e 105 da Lei Complementar Municipal nº **620**, de 12 de setembro

de 2022 (Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville) e art. 46 e seguintes da Lei nº [10.257](#), de 10 de julho de 2001.

TÍTULO X DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 57 Poderão ser aprovadas Operações Urbanas Consorciadas, levando-se em consideração as peculiaridades de cada caso concreto, mediante aprovação de lei complementar específica, de acordo com os artigos 102 a 105 da Lei Complementar nº [620](#), 12 de setembro de 2022 e arts. 32 e 34 da Lei Federal nº [10.257](#), de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. A Operação Urbana Consorciada pode ser proposta pelo Poder Público Municipal - Executivo ou Legislativo - conforme art. 32 a 34 da Lei Federal nº [10.257](#), de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - ou por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

TÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58 A presente Lei Complementar será regulamentada, no que couber, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data em que entrar em vigor.

Art. 59 Ficam revogados os artigos 1º ao art. 50 da Lei Complementar nº [523](#), de 04 de janeiro de 2019.

Art. 60 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Adriano Bornschein Silva
Prefeito

ANEXO I
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
(Redação dada pela Lei Complementar nº **688**/2024)

Fórmula "A"

Para fim do cumprimento do disposto no Art. 8º desta Lei Complementar, o valor por metro quadrado a ser pago através da outorga onerosa do direito de construir para potencial construtivo, conforme § 1º do Art. 7º, será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

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

Onde:

CF - Contrapartida Financeira por m² de potencial adicional.

CUB (ou outro índice que vier a substituí-lo) - Custo Unitário Básico da Construção Civil (residencial médio), estabelecido mensalmente e utilizado em Santa Catarina, publicado pelo SINDUSCON/Florianópolis, em vigor na data do respectivo crédito ao Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento - FMPDS, valor em reais.

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.

Fórmula "B"

Para fim do cumprimento do disposto no Art. 8º desta Lei Complementar, o valor por metro quadrado a ser pago através da outorga onerosa do direito de construir para adensamento urbano, conforme § 2º do Art. 7º, será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$CF = (Q \times 125 \text{ m}^2 \times FP \times CUB) \times FSI$$

Onde:

CF - Contrapartida Financeira por quantidade de unidades autônomas acrescidas.

Q - Quantidade de unidades autônomas acrescidas.

125m² - Tamanho mínimo da unidade autônoma.

FP - Fator de Planejamento, corresponde ao setor ou faixa onde está localizado o imóvel.

CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil (residencial médio), estabelecido mensalmente e utilizado em Santa Catarina, publicado pelo SINDUSCON.

FSI - Fator de Sustentabilidade e Inovação.

ANEXO II TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Fórmula "A"

Para fim do cumprimento no disposto no Art. 17 desta Lei Complementar, o potencial construtivo a ser transferido de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$PC = CAL \times AF$$

Onde:

PC = Potencial Construtivo (m²) a ser transferido de um terreno atingido por obra viária.

CAL = Coeficiente de Aproveitamento do Lote permitido no setor, Faixa Viária ou área onde está localizado o imóvel.

AF = Área afetada pela obra viária.

Fórmula "B"

Para fim do cumprimento do inc. II do Art. 18 desta Lei Complementar (observado o disposto no inc. IV do Art. 11), será concedido ao proprietário que permutar a área do imóvel afetada, adicional de potencial construtivo, previsto no inciso I do Art. 18, sobre a área permutada, com a aplicação da seguinte fórmula:

$$PC = AP \times (CAL \times FB)$$

Onde:

PC= potencial construtivo transferível.

AP= área permutada.

FB= fator de bonificação.

CAL = Coeficiente de Aproveitamento do Lote permitido no setor, Faixa Viária ou área onde está localizado o imóvel.

Fórmula "C"

Para fim do cumprimento no disposto no Art. 28 desta Lei Complementar, o potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$PC = CAL \times A - (ACE),$$

Onde:

PC = Potencial Construtivo (m²).

CAL = Coeficiente de Aproveitamento do Lote permitido no setor, Faixa Viária ou área onde está localizado o imóvel cedente.

A = Área total do terreno cedente ACE = Área construída a permanecer.