

LEI COMPLEMENTAR Nº 539, DE 13 DE SETEMBRO DE 2019.

(Consolidada com as alterações promovidas pelas Leis Complementares nº [656/2023](#), nº [688/2024](#) e nº [739/2025](#))

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

I - Nas áreas de ampliação do perímetro urbano do Município previstas em lei;

II - Nas áreas dos imóveis anteriormente situadas acima da isoípsa de 40 m (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 09 de janeiro de 2017, em conformidade com a autorização dos órgãos competentes. (Redação dada pela Lei Complementar nº **739**/2025)

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. (Revogado pela Lei Complementar nº **739**/2025)~~

~~§ 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 do 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.~~

II - os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, localizados nos setores especiais de interesse social das áreas de expansão urbana, regulamentados por ato específico, e os imóveis oriundos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S;

III - os imóveis localizados na área rural, mas utilizados para atividades urbanas que apresentem documentação comprobatória de regularidade de uso prévia à alteração de perímetro urbano. (Redação dada pela Lei Complementar nº 688/2024)

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. (Revogado pela Lei Complementar nº **688/2024**)~~

~~**Art. 11** Com a aprovação desta Lei Complementar, torna-se nulo o enquadramento de Uso Condicionado para empreendimentos localizados nas áreas de Expansão Urbana. (Revogado pela Lei Complementar nº **688/2024**)~~

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 isoípsa 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 do 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