GUIAS ILUSTRADOS DE PLANEJAMENTO URBANO DE JOINVILLE

VOLUME 02: ÁREA URBANA DE PAISAGEM CAMPESTRE (AUPC)

OUT/2026

Prefeitura de Joinville

PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO

GUIAS ILUSTRADOS DE PLANEJAMENTO URBANO DE JOINVILLE

Volume 02 - ÁREA URBANA DE PAISAGEM CAMPESTRE (AUPC)
Outubro de 2026 - Periodicidade: Fluxo Contínuo - Ano de início: 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE

Prefeita Municipal
Rejane Gambin

Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - SEPUR

Secretário de Pesquisa e Planejamento Urbano
Marcel Virmond Vieira
Diretor Executivo de Planejamento
Paulo Henrique Klein
Diretor Executivo de Pesquisa
Daniel Westrupp

CORPO TÉCNICO EDITORIAL

Assessora Técnica
Samara Braun
Gerente de Pesquisa
Ana Carina Lopes de Souza Zimmermann
Gerente de Planejamento
Juliete dos Santos
Coordenadora de Pesquisa
Maiara Lindroth
Coordenadora de Planejamento
Isadora Bernardo Cisz
Coordenador de Planejamento
José Emídio de Barros Filho (in Memoriam)
Arquitetos
Aderbal Rodrigo Castellan Lopes
Claudia Carolina Alquini
Estagiárias de Arquitetura
Andrielli Kamilli da Rosa
Thalya Duques Ferreira
Gabriela Prochnow da Maia

Coordenação Editorial
Ana Carina Lopes de Souza Zimmermann
Maiara Lindroth

Textos
Isadora Bernardo Cisz
Juliete dos Santos
Maiara Lindroth
Samara Braun

Projeto Gráfico
Ana Carina Lopes de Souza Zimmermann
Maiara Lindroth

Ilustrações
Anna Letícia Verardi
Andrielli Kamilli da Rosa
Maiara Lindroth

Revisão de Textos
Claudia Carolina Alquini
Isadora Bernardo Cisz
Juliete dos Santos
Samara Braun

A série de GUIAS ILUSTRADOS DE PLANEJAMENTO URBANO DE JOINVILLE é uma publicação virtual, on-line, da Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - SEPUR.

Prefeitura Municipal de Joinville - Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - CNPJ: 83.169.623/0001-10
Endereço: Rua Hermann August Lepper, 10 - Centro, Joinville - SC, 89.211-595, Joinville – SC - ISSN: [Em tramitação]

O Guia Ilustrado da Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC) é um instrumento didático, desenvolvido para orientar proprietários, empreendedores e profissionais sobre os processos urbanísticos envolvidos na aprovação de projetos nesta região da cidade de Joinville.

O objetivo é transformar legislações complexas em instruções visuais e práticas, facilitando a compreensão e a aplicação das normativas vigentes.

Outubro/2026

Consultar legislação vigente disponibilizada em:
Legislação - Prefeitura de Joinville

Legislação Urbanística

A Área de Proteção da Paisagem Campestre é talvez o projeto de expansão urbana mais completo e bem estruturado do Brasil. Além de ter sido implementado com toda a regulamentação urbanística detalhadamente definida, trouxe inovações muito significativas sendo um dos primeiros projetos a atender aos requisitos definidos pelo Estatuto das Cidades.

A escolha da área coroa um movimento popular iniciado há cerca de 20 anos. Proprietários de terras e incorporadores imobiliários, comunidades em busca da regularização fundiária e empresários do segmento de lazer e turismo, inclusive náutico, foram os principais stakeholders do projeto.

O Poder Público acolheu a demanda, consolidada na revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville. A regulamentação inovadora foi discutida com intensa participação popular, tanto na etapa Executiva, pelo Conselho da Cidade, quanto na etapa Legislativa, que realizou diversas audiências públicas, consultas e debates.

O resultado é uma legislação completa e robusta.

A possibilidade de ocupação com usos urbanos dos territórios que anteriormente estavam em área rural está sempre vinculada a medidas compensatórias e mitigatórias. Os ganhos com a valorização imobiliária não são totalmente internalizados pelos proprietários de terras, mas compartilhados com o poder público, na forma de outorgas de alteração de uso e outorgas de adensamento da ocupação. Essas outorgas funcionam como salvaguardas para que os ônus da urbanização não venham a recair sobre os demais munícipes que não foram diretamente beneficiados pelas transformações urbanísticas.

Criou-se também um mecanismo inovador que possibilita a conversão direta dos valores de outorga em investimentos na qualificação das áreas e serviços públicos na região. Assim as melhorias progressivas na infraestrutura, equipamentos urbanos, paisagismo, drenagem e saneamento podem ser, por adesão, realizadas diretamente pelos empreendedores interessados na qualificação urbanística da região.

É um ecossistema de inovação completo. Ganham os empreendedores pois seus projetos ficam mais valorizados, ganha o poder público porque os investimentos são endereçados de forma mais direta e veloz, e ganha o conjunto da sociedade com o crescimento econômico, a criação de áreas de lazer e equipamentos públicos que podem ser desfrutados por todos os cidadãos.

Este guia vem esclarecer como fazer uso destes instrumentos inovadores, promovendo a ocupação planejada e sustentável do território.

Marcel Virmond Vieira,
Secretário de Pesquisa e Planejamento Urbano de Joinville

Sumário

01. Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

Para quem serve este guia? 9
Definição da AUPC 10
Setores da AUPC 11
Como empreender na AUPC? 12
Etapas do processo 13

02. Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)

Qual a finalidade da OOAU? 15
Como calcular a OOAU? 15
Como protocolar a OOAU? 16

03. Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano (OODC)

Qual a finalidade da OODC? 18
Como calcular a OODC? 18
Como protocolar a OODC? 19

04. Fator de Sustentabilidade e Inovação (FSI)

Qual a finalidade do FSI? 21
Como aplicar o FSI na OOAU? 22
Como aplicar o FSI na OODC? 22
Critérios de FSI aplicáveis à AUPC 23
Como protocolar o FSI? 29
Como preencher o formulário de FSI? 30

05. Dúvidas Frequentes

Dúvidas frequentes 40

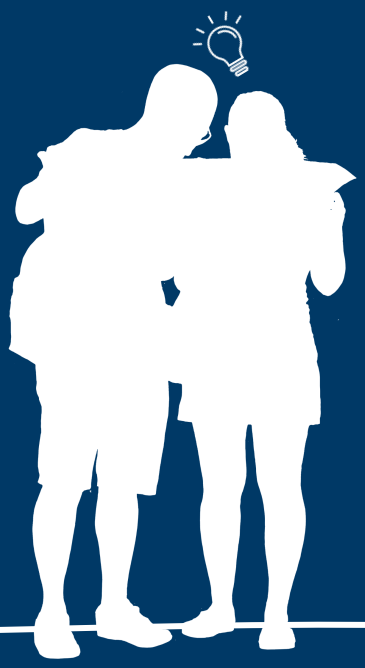
Índice de figuras

Figura 01: Introdução 9
Figura 02: Localização AUPC 10
Figura 03: Setores AUPC 11
Figura 04: Atividades permitidas 12
Figura 05: Etapas 13
Figura 06: OOAU 15
Figura 07: Como protocolar a OOAU? 16
Figura 08: OODC 18
Figura 09: Como protocolar a OODC? 19
Figura 10: FSI 21
Figura 11: OOAU 22
Figura 12: OODC 22
Figura 13: Ilustração 1 - Resumo AUPC 23
Figura 14: Ilustração 2 - Gestão de águas pluviais 24
Figura 15: Ilustração 3 - Eficiência energética e geração de energia renovável 24
Figura 16: Paisagem Campestre 25
Figura 17: Ilustração 4 - Fruição pública 25
Figura 18: Ilustração 5 - Fruição visual 25
Figura 19: Ilustração 6 - Projeto de sistema viário 26
Figura 20: Ilustração 7 - Projeto de parque linear urbano 26
Figura 21: Ilustração 8 - Execução de servidão de passagem 27
Figura 22: Ilustração 9 - Obras de arte em engenharia 27
Figura 23: Gestão do saneamento básico 28
Figura 24: Ferramentas tecnológicas 28
Figura 25: Setores AUPC 31

Índice de quadros

Quadro 01: Setores da AUPC 11
Quadro 02: Formulário FSI 30
Quadro 03: Formulário FSI 30
Quadro 04: Formulário FSI 31
Quadro 05: Formulário FSI 31
Quadro 06: Formulário FSI 32
Quadro 07: Formulário FSI 32
Quadro 08: Formulário FSI 32
Quadro 09: Formulário FSI 33
Quadro 10: Formulário FSI 33
Quadro 11: Formulário FSI 33
Quadro 12: Formulário FSI 34
Quadro 13: Formulário FSI 34
Quadro 14: Formulário FSI 35
Quadro 15: Formulário FSI 35
Quadro 16: Formulário FSI 36
Quadro 17: Formulário FSI 36
Quadro 18: Formulário FSI 37
Quadro 19: Formulário FSI 37
Quadro 20: Formulário FSI 38
Quadro 21: Formulário FSI 38

ÁREA URBANA DE PAISAGEM CAMPESTRE (AUPC)



01.

Para quem serve este guia?

O presente guia foi elaborado para orientar os interessados a respeito das normas urbanísticas que regem a Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC), uma área de expansão urbana recentemente regulamentada.

O documento está estruturado como um roteiro sobre cada etapa envolvida na conversão de uma propriedade sob regime rural para uso urbano, a partir da aplicação de instrumentos como a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano (OODC) e Fator de Sustentabilidade e Inovação (FSI).

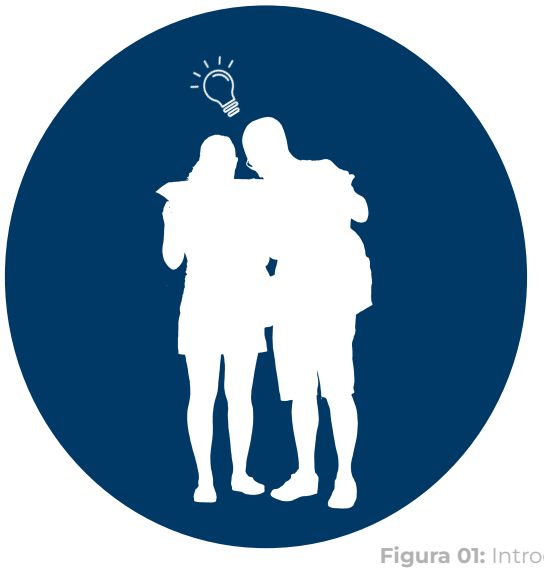


Figura 01: Introdução
Fonte: SEPUR, 2026

O guia está organizado em cinco capítulos. Este primeiro apresenta a caracterização geral da AUPC, incluindo seus conceitos e fundamentos. O segundo, terceiro e quarto descrevem os instrumentos urbanísticos OOAU, OODC e FSI. Por fim, o último reúne perguntas frequentes, destinado a esclarecer as principais dúvidas relacionadas à AUPC.

Legislação

Entre as principais leis referenciadas neste guia, estão:

Lei Complementar nº 470/2017
Lei de Ordenamento Territorial (LOT);
Lei Complementar nº 539/2019
Instituição da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU);
Lei Complementar nº 629/2022
Instituição dos instrumentos de promoção ao desenvolvimento sustentável;
Lei Complementar nº 688/2024
Regulamentação da Área de Expansão Urbana de Proteção da Paisagem Campestre.

Consultar legislação vigente disponibilizada em:
Legislação - Prefeitura de Joinville

Legislação Urbanística

Definição da AUPC

Na Lei Complementar nº 470/2017, a Área de Expansão Urbana de Proteção da Paisagem Campestre (AUPC) é caracterizada por: *"regiões de baixo adensamento populacional e construtivo, cujo ambiente é estratégico para formas de ocupação que valorizem o meio ambiente, as características da paisagem campestre, o uso residencial, a manutenção dos usos preexistentes e as atividades náuticas, turísticas e de lazer, fomentando a promoção ambiental e cultural, aliada à ocupação sustentável."*

(Artigo 2º, inciso CXXVI)

Compreendendo 4.513,03 hectares da porção norte do território de Joinville, a AUPC regulamentada pela Lei Complementar nº 688/2024 e fundamentada no Plano Urbanístico e Projeto Específico da Área de Expansão Urbana de Proteção da Paisagem Campestre, atendeu legislações federais, estaduais e municipais, como o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável e a Lei de Ordenamento Territorial.

Com localização estratégica e acesso ao Centro de Joinville, Zona Industrial Norte, Praia da Vigorelli, universidades, aeroporto e outras cidades, por meio de eixos como a BR-101, BR-280, SC-108 e SC-418, a AUPC busca integrar o desenvolvimento urbano promovido por loteamentos e condomínios horizontais ao turismo e ao cenário campestre.

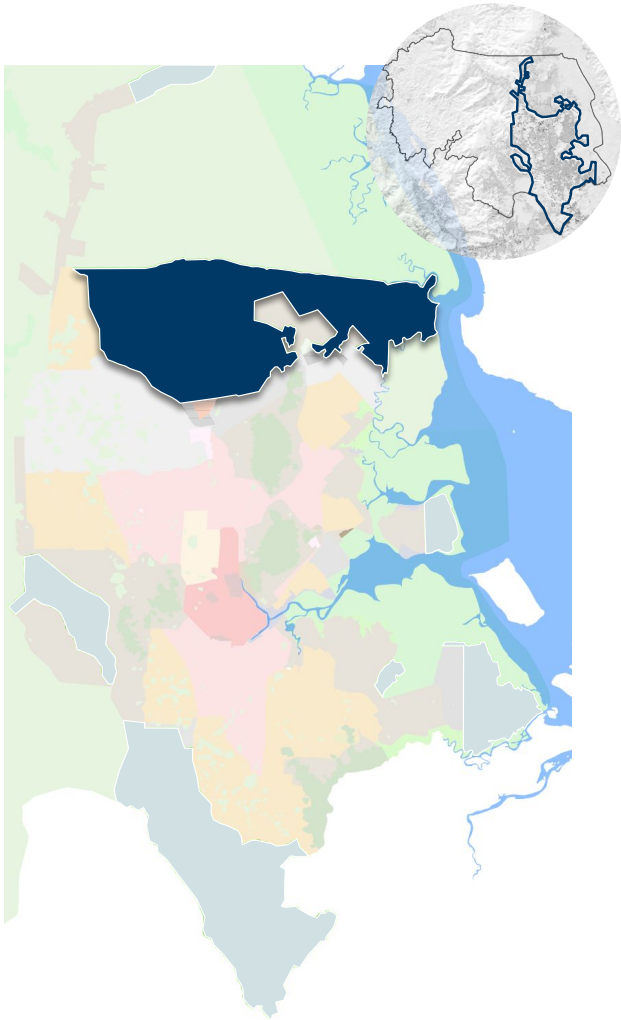


Figura 02: Localização AUPC
Fonte: SEPUR, 2026

Setores da AUPC

A AUPC está subdividida em três setores, de acordo com a Lei Complementar nº 470/2017:

SETOR	DESCRIÇÃO
Setor Campestre de Interesse Paisagístico (SC-01)	Áreas destinadas, predominantemente, ao uso residencial, às atividades agrossilvopastoris, turísticas e de eventos terrestres e náuticos, com parâmetros de ocupação de caráter sustentável, que visam proteger a paisagem campestre e propiciar o acesso aos rios.
Setor Campestre de Adensamento Controlado (SC-02)	Áreas destinadas, predominantemente, ao uso residencial, à manutenção e regularização dos usos preexistentes, às atividades turísticas e de eventos, com parâmetros de ocupação de caráter sustentável, que visam proteger a paisagem campestre.
Setor Campestre de Atividade Náutica (SC-03)	Áreas destinadas, predominantemente, às atividades turísticas e náuticas, com parâmetros de ocupação de caráter sustentável, que visam proteger a paisagem campestre e propiciar o acesso aos rios e à Baía da Babitonga.

Quadro 01: Setores da AUPC
Fonte: SEPUR, 2026

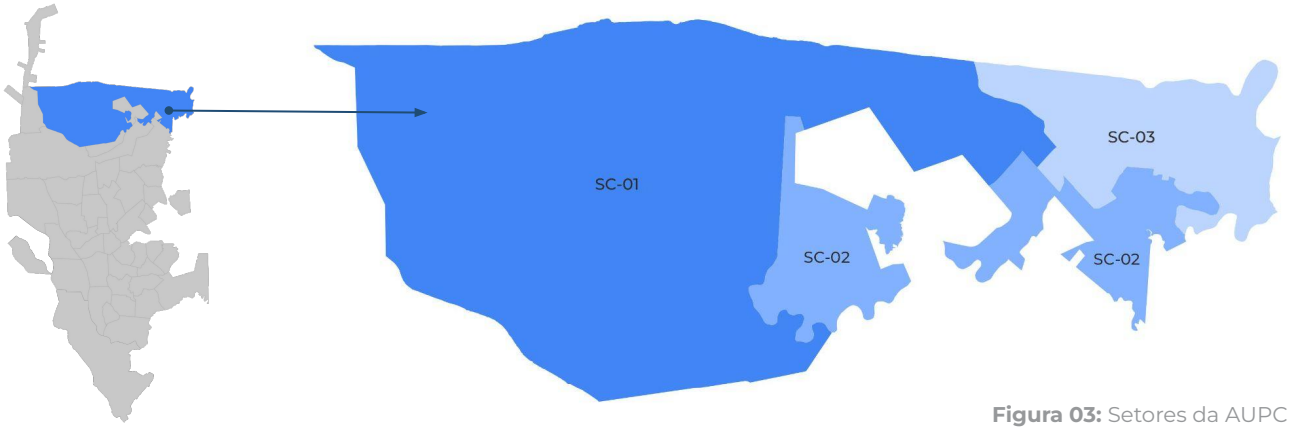


Figura 03: Setores da AUPC
Fonte: SEPUR, 2026

Como empreender na AUPC?

Os imóveis localizados na AUPC podem permanecer utilizando o regime rural permitido pela LOT, até que haja o interesse em aderir a alguma atividade ou índice do regime urbano. Neste caso, cada setor dispõe de requisitos específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo, especificados pelo Anexo XII da LOT.

Os principais usos urbanos admitidos na região são:

Residência: casas unifamiliares e conjuntos horizontais multifamiliares.

Comércio: varejista de pequeno porte, com área inferior a 500m².

Serviço: atividades de pequeno porte, em geral, mediante a aprovação de Estudo de Viabilidade de Uso e/ou Atividade (EVA)

Indústria: algumas atividades são permitidas quando relacionadas ao setor agrossilvipastoril ou náutico.

Figura 04: Principais atividades admitidas
Fonte: SEPUR, 2026

Para consultar todas as atividades e portes permitidos e proibidos em cada setor da AUPC, acesse os requisitos urbanísticos para uso do solo constantes na parte 2 do anexo XII da Lei Complementar nº 470/2017 (LOT).

Consultar legislação vigente disponibilizada em:
Legislação - Prefeitura de Joinville

Legislação Urbanística

Etapas do processo

Para a implantação de um empreendimento na AUPC com a utilização do regime urbano, como um loteamento ou condomínio horizontal, a Prefeitura de Joinville dispõe das seguintes etapas legais que podem ocorrer concomitantemente:

Licenciamento ambiental e urbanístico ou construtivo

A Secretaria de Meio Ambiente (SAMA) é responsável pela concessão das certidões, licenças, alvarás e certificados relacionados às obras. As orientações para acesso a estes serviços estão disponibilizadas no site da Prefeitura:
Requerer Licenciamento Ambiental
Viabilidade de Uso do Solo para Loteamento
Viabilidade de Uso do Solo para Condomínio
Requerer Aprovação de Projeto e/ou Alvará de Construção

OOAU
Obrigatória

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) é obrigatória para imóveis localizados em áreas de expansão urbana regulamentadas que desejam adotar o regime urbano, deixando o rural.

Acessar: Requerer Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)

OODC
Opcional

A Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano (OODC) é opcional e permite ampliar os índices de parcelamento e ocupação do solo em algumas áreas de expansão urbana regulamentadas.

Acessar: Requerer Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para Adensamento Urbano

FSI
Opcional

O Fator de Sustentabilidade e Inovação (FSI) também é opcional e possibilita que as outorgas sejam pagas em forma de projetos e obras de benefício público na região, ao invés de pecúnia.

Acessar: Requerer Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)
Requerer Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para Adensamento Urbano

EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para alguns empreendimentos e portes.

Acessar: Requerer aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Legenda:
- Etapas analisadas pela SAMA
- Etapas analisadas pela SEPUR

Figura 05: Etapas
Fonte: SEPUR, 2026

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO (OOAU)

02.

Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), regulamentada pela Lei Complementar nº 539/2019 e pelo Decreto nº 63.242/2024, é o mecanismo municipal que garante a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando para a coletividade a valorização imobiliária gerada pela ação do poder público, conforme determina o Estatuto da Cidade.

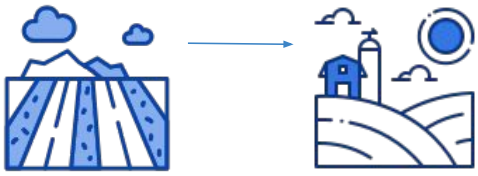


Figura 06: OOAU
Fonte: SEPUR, 2026

Qual a finalidade da OOAU?

Sua função é permitir a conversão do regime rural em urbano aos imóveis localizados nas áreas de expansão urbana regulamentadas, mediante contrapartida financeira paga pelo beneficiário. Sem a aquisição desta outorga, os imóveis inseridos na AUPC permanecem sujeitos aos usos e índices da Área Rural de Utilização Controlada (ARUC).

Como calcular a OOAU?

OOAU	**CF = UPM x AAU x FAU**

Onde:
CF - Contrapartida financeira
UPM - Unidade padrão municipal
AAU - Área de alteração de uso, em m²
FAU - Fator de alteração de uso, definido em decreto (atualmente 0,03)

Consultar legislação vigente disponibilizada em:
Legislação - Prefeitura de Joinville

Legislação Urbanística

Como protocolar a OOAU?

A OOAU dispõe de duas etapas, que consistem na emissão da Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo (DVAU) e na emissão do Certificado de Alteração de Uso do Solo (CAU), conforme informações abaixo.

Solicitar Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo (DVAU)
Reunir a documentação necessária e realizar a protocolização, a fim de consultar a possibilidade e as condições de adesão ao regime urbano.

Solicitar Certificado de Alteração de Uso do Solo (CAU)
Após o recebimento da DVAU, caso queira prosseguir com a alteração de uso de solo, é hora de reunir e protocolizar a documentação necessária para o CAU, que efetivará a adesão ao regime urbano.

Acompanhar tramitação
Após o protocolo de cada etapa, o respectivo processo será remetido para as unidades competentes e o requerente será comunicado quanto à tramitação, podendo ser solicitado a apresentar novos documentos.

Obter resultado
A conclusão do processo e a efetiva adesão do imóvel ao regime urbano se dará com a assinatura do Termo de Contrato entre o interessado e o Município, estabelecendo as condições de pagamento da OOAU, e a posterior emissão do CAU.

Figura 07: Como protocolar a OOAU
Fonte: SEPUR, 2026

Acessar a carta de serviço completa:
Requerer Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)

Requerer OOAU

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA ADENSAMENTO URBANO (OODC)

03.

Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano (OODC)

A Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano (OODC), regulamentada pela Lei Complementar nº 629/2022 e pelo Decreto nº 63.939/2024, é o instrumento que permite um maior adensamento construtivo e populacional, revertendo os recursos arrecadados ao fundo de promoção ao desenvolvimento sustentável, que pode ser aplicado até mesmo na implantação e qualificação da própria infraestrutura local.

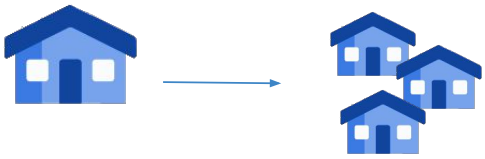


Figura 08: OODC
Fonte: SEPUR, 2026

Qual a finalidade da OODC?

Sua função é ampliar os índices de parcelamento e ocupação do solo para os imóveis localizados nas áreas de expansão urbana regulamentadas, conforme especificados em lei para cada setor, mediante contrapartida financeira paga pelo beneficiário. A adesão é opcional e permite, principalmente, a ampliação do número de unidades autônomas em condomínios horizontais e a redução da área mínima de lotes em loteamentos. Sem a aquisição desta outorga, os imóveis ficam sujeitos aos parâmetros básicos.

Como calcular a OODC?

OODC	**CF = Q x 125 x FP x CUB**

Onde:
CF - Contrapartida financeira
Q - Quantidade de unidades autônomas acrescidas
FP - Fator de planejamento, definido em lei (atualmente 0,10 na AUPC)
CUB - Custo unitário básico da construção civil, residencial médio

Consultar legislação vigente disponibilizada em:
Legislação - Prefeitura de Joinville

Legislação Urbanística

Como protocolar a OODC?

A OODC dispõe de duas etapas, que consistem na emissão da Declaração de Viabilidade de Adensamento (DVA) e na emissão do Certificado de Potencial de Adensamento (CPA), conforme informações abaixo.

Solicitar Declaração de Viabilidade de Adensamento (DVA)
Reunir a documentação necessária e realizar a protocolização, a fim de consultar a possibilidade e as condições de ampliação dos índices de parcelamento e ocupação do solo.

Solicitar Certificado de Potencial de Adensamento (CPA)
Após o recebimento da DVA, caso queira prosseguir com a aquisição dos índices, é hora de reunir e protocolizar a documentação necessária para o CPA, que efetivará a ampliação dos limites.

Acompanhar tramitação
Após o protocolo de cada etapa, o respectivo processo será remetido para as unidades competentes e o requerente será comunicado quanto à tramitação, podendo ser solicitado a apresentar novos documentos.

Obter resultado
A conclusão do processo e a efetiva aquisição dos índices ampliados se dará com a assinatura do Termo de Contrato entre o interessado e o Município, estabelecendo as condições de pagamento da OODC, e a posterior emissão do CPA.

Figura 09: Como protocolar a OODC?
Fonte: SEPUR, 2026

Acessar a carta de serviço completa:
Requerer Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para Adensamento Urbano

Requerer OODC

FATOR DE SUSTENTABILIDADE E INOVAÇÃO (FSI)

04.

Fator de Sustentabilidade e Inovação (FSI)

O Fator de Sustentabilidade e Inovação (FSI), regulamentado na AUPC pelo Decreto nº 63.687/2024, é o instrumento que pode viabilizar a implantação de infraestrutura qualificada na área de expansão urbana, executada pelos próprios empreendedores.

Figura 10: FSI
Fonte: SEPUR, 2026

Qual a finalidade do FSI?

Sua função é conceder desconto e, até mesmo, isenção do pagamento em pecúnia relativo à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) e à Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano (OODC), mediante a entrega de projetos e obras de benefício público na região. A adesão é opcional, com diretrizes e critérios estabelecidos em regulamentação específica.

Consultar legislação vigente disponibilizada em:
Legislação - Prefeitura de Joinville

Legislação Urbanística

Como aplicar o FSI na Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)?

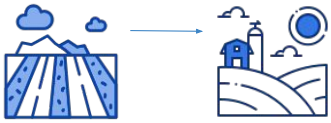


Figura 11: OOAU
Fonte: SEPUR, 2026

OOAU x (FSI)	**(UPM x AAU x FAU) x (1 - Σ)**

Onde:
UPM - Unidade padrão municipal
AAU - Área de alteração de uso, em m²
FAU - Fator de alteração de uso, definido em decreto (atualmente 0,03)
Σ - Somatório dos pontos obtidos pelo atendimento aos critérios de sustentabilidade e inovação, definidos em decreto

Como aplicar o FSI na Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano (OODC)?

Figura 12: OODC
Fonte: SEPUR, 2026

OODC x (FSI)	**(Q x 125 x FP x CUB) x (1 - Σ)**

Onde:
Q - Quantidade de unidades autônomas acrescidas
125 - Área mínima da unidade autônoma
FP - Fator de planejamento, definido em lei (atualmente 0,10 na AUPC)
CUB - Custo unitário básico da construção civil, residencial médio
Σ - Somatório dos pontos obtidos pelo atendimento aos critérios de sustentabilidade e inovação, definidos em decreto

Critérios de FSI aplicáveis à Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

Cada área de expansão urbana regulamentada poderá dispor de critérios de FSI específicos relacionados à vocação da área. A seguir, apresentam-se os principais conceitos aplicáveis à AUPC, acompanhados de representações ilustrativas que visam tornar seu entendimento mais claro e acessível.

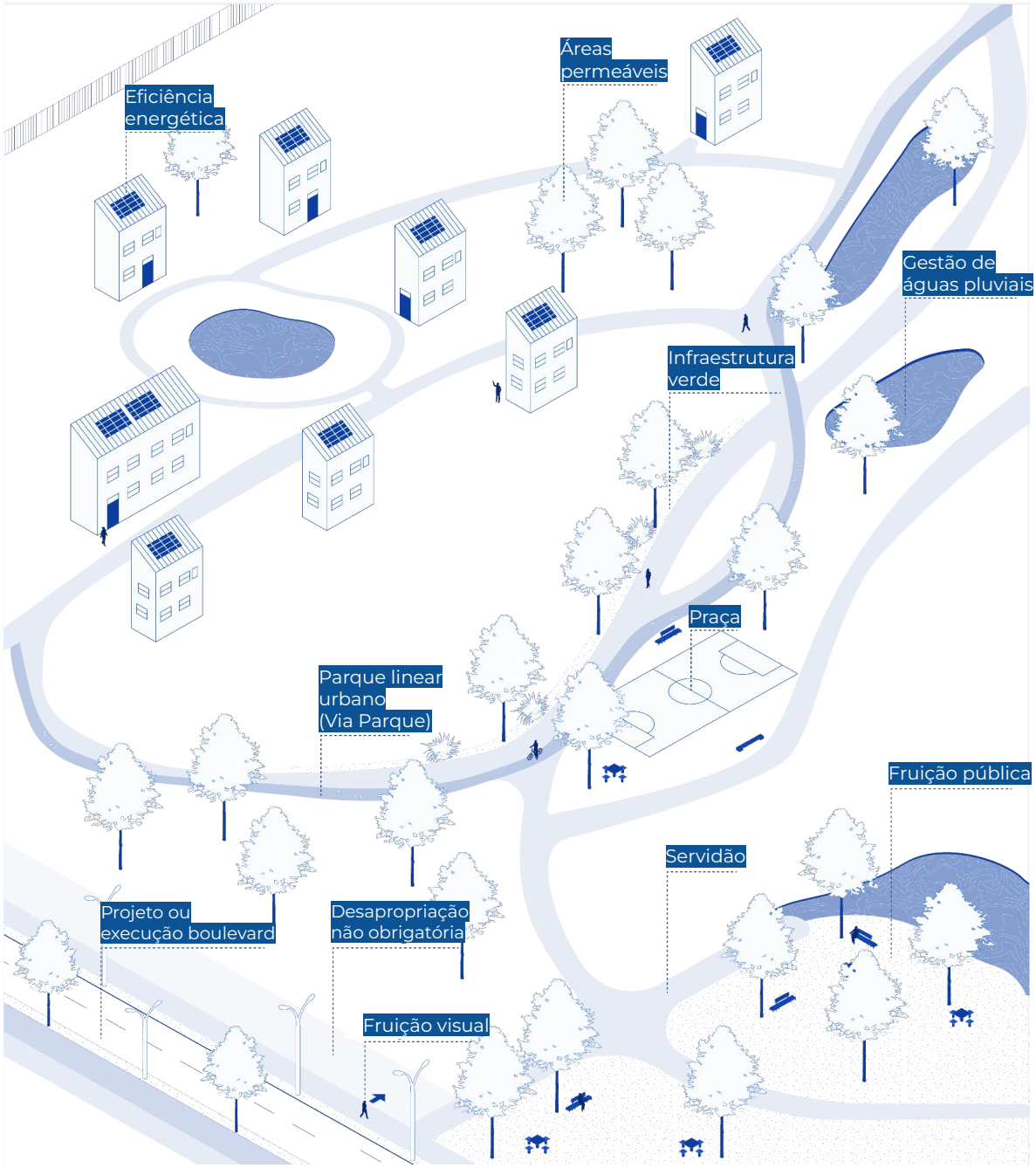


Figura 13:
Ilustração 1 - Resumo AUPC
Fonte: SEPUR, 2026

Critérios de FSI aplicáveis à Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

1. GESTÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Figura 14:
Ilustração 2 - Gestão de águas pluviais
Fonte: SEPUR, 2026

Gestão de águas pluviais

Sistemas de drenagem e detenção pluvial com o objetivo de reduzir o impacto da impermeabilização causada pela instalação de empreendimentos em regiões sujeitas à inundação, retardando o escoamento superficial da água da chuva, armazenando-a temporariamente, conforme parâmetros previstos no Decreto nº 62.543/2024.

Infraestrutura verde

Soluções que proporcionem a permeabilidade e/ou o paisagismo vegetado, interconectadas, desempenhando serviços ecossistêmicos, como a ciclagem de nutrientes, o abastecimento do lençol freático, a amenização de efeitos climáticos, a proteção do solo e a redução da energia cinética e do escoamento superficial, e tendo como exemplos os jardins de chuva, os canteiros pluviais, as biovaletas, as lagoas pluviais e de retenção e os *wetlands* (alagado construído).

2. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA E GERAÇÃO DE ENERGIA RENOVÁVEL

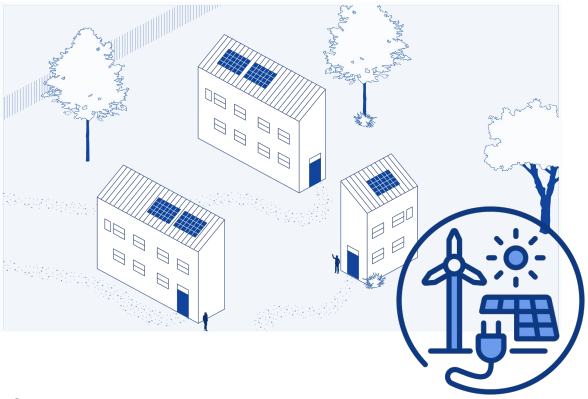


Figura 15:
Ilustração 3 - Eficiência energética e geração de energia renovável
Fonte: SEPUR, 2026

Fonte alternativa de energia

Produção ou aquisição de energia limpa, que não utilize derivados de petróleo e combustíveis fósseis para geração e contribua para diminuir o consumo da rede pública, tanto em áreas comuns quanto privativas, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, assegurando assim menor impacto ambiental.

Critérios de FSI aplicáveis à Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

3. PAISAGEM CAMPESTRE

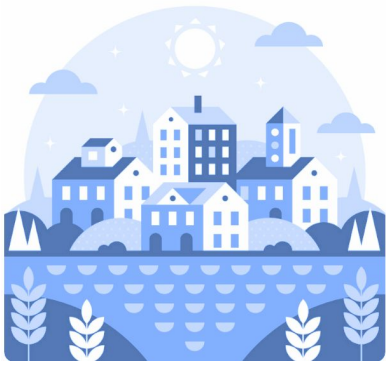


Figura 16:
Paisagem Campestre
Fonte: Freepik, adaptada por SEPUR (2026)

Paisagem campestre

Elementos dos meios rural e urbano integrando e complementando de maneira harmoniosa um ambiente natural, bucólico e contemplativo, com usos alternados e ocupação rarefeita.

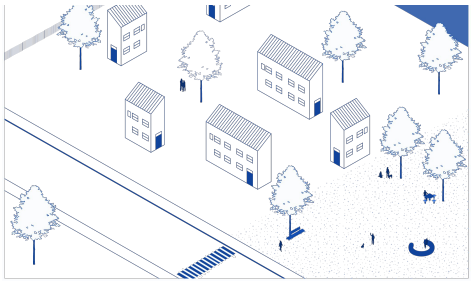


Figura 17:
Ilustração 4 - Fruição pública
Fonte: SEPUR, 2026

Fruição pública

Área de lazer particular com acesso público registrado na matrícula do imóvel, que tem por objetivo estimular e melhorar a oferta de espaços qualificados.

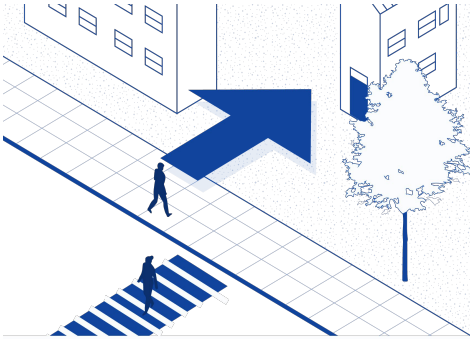


Figura 18:
Ilustração 5 - Fruição visual
Fonte: SEPUR, 2026

Fruição visual

Percentual das faces de lotes ou glebas livre de obstrução visual, para garantia de permeabilidade, interação e contemplação da paisagem, evitando elementos de bloqueio visual, caracterizados por materiais que impedem a visualização do interior do imóvel, como telas, grades, cercas, cercas vivas, vegetações e similares, com grau de fechamento superior a 10%.

Critérios de FSI aplicáveis à Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

4. MOBILIDADE URBANA E SUSTENTÁVEL

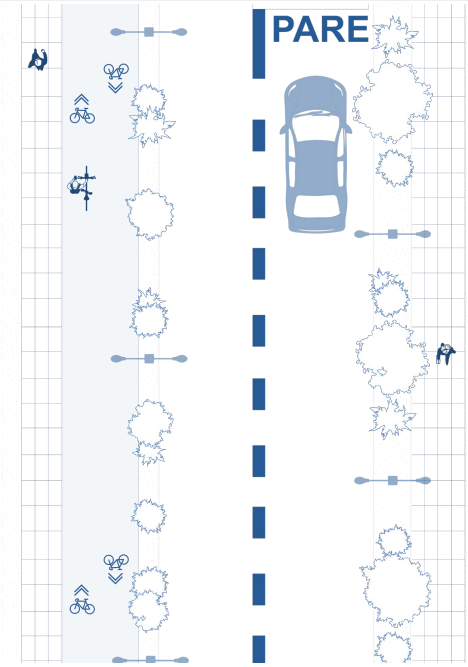


Figura 19: Ilustração 6: Projeto de sistema viário
Fonte: SEPUR, 2026

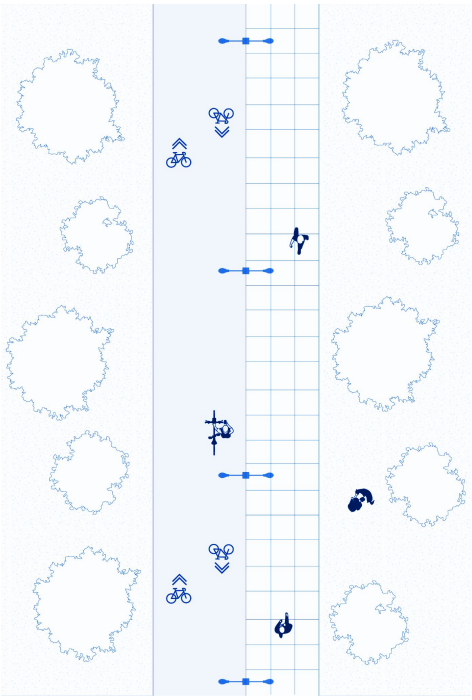


Figura 20:
Ilustração 7 - Projeto de parque linear urbano
Fonte: SEPUR, 2026

Projeto de sistema viário

Compreende o levantamento planialtimétrico georreferenciado, a sondagem do solo e os projetos de, no mínimo, rede de energia elétrica; cabeamento estruturado subterrâneo; telefonia subterrânea; drenagem pluvial; coleta de esgoto; pavimentação de via, ciclovia, passeio e calçada; sinalização viária e cicloviária; iluminação viária e ornamental; paisagismo e arborização; fornecidos à municipalidade em arquivos editáveis, compatíveis com os *softwares* utilizados pelas secretarias, além de pranchas em formato PDF e ART/RRT do(s) responsável(eis) técnico(s) por cada item.

Execução de sistema viário

Implantação de, no mínimo, rede de energia elétrica; cabeamento estruturado subterrâneo; telefonia subterrânea; drenagem pluvial; coleta de esgoto; pavimentação de via, ciclovia, passeio e calçada; sinalização viária e cicloviária; iluminação viária e ornamental; paisagismo e arborização.

Projeto de parque linear urbano (Via Parque)

Compreende o levantamento planialtimétrico georreferenciado, a sondagem em solo e os projetos de, no mínimo, drenagem pluvial; pavimentação de via compartilhada; sinalização; iluminação; paisagismo e arborização; fornecidos à municipalidade em arquivos editáveis, compatíveis com os *softwares* utilizados pelas secretarias, além de pranchas em formato PDF e ART/RRT do(s) responsável(eis) técnico(s) por cada item.

Execução de parque linear urbano (Via Parque)

Implantação de, no mínimo, drenagem pluvial; pavimentação de via compartilhada; sinalização; iluminação; paisagismo e arborização.

Critérios de FSI aplicáveis à Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

4. MOBILIDADE URBANA E SUSTENTÁVEL

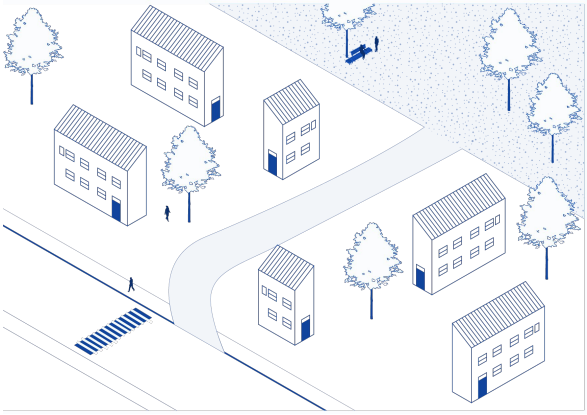


Figura 21:
Ilustração 8 - Execução de servidão de passagem
Fonte: SEPUR, 2026

Execução de servidão de passagem

Servidão particular com acesso público registrado na matrícula do imóvel, para conexão das áreas públicas e de fruição pública.

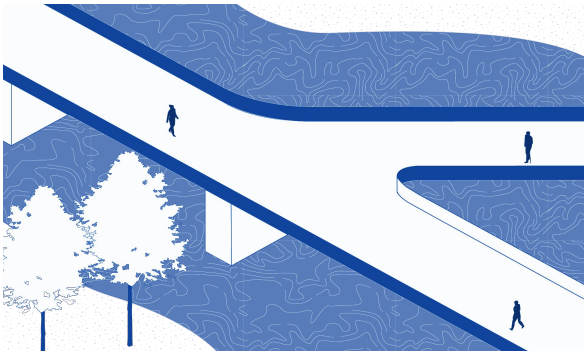


Figura 22:
Ilustração 9 - Obras de arte em engenharia
Fonte: SEPUR, 2026

Obras de arte em engenharia

Intervenções de infraestrutura com a finalidade de transpor obstáculos diversos para assegurar o tráfego e a circulação de pessoas, veículos ou produtos, como, pontes, viadutos, rotatórias e outros.

Critérios de FSI aplicáveis à Área Urbana de Paisagem Campestre (AUPC)

5. GESTÃO DO SANEAMENTO BÁSICO

Figura 23:
Gestão do saneamento básico
Fonte: Freepik, adaptada por SEPUR, 2026

Gestão do saneamento básico

Conjunto de práticas destinadas a garantir serviços de água, esgoto, resíduos e drenagem urbana. Envolve o planejamento, operação e fiscalização desses serviços para proteger a saúde pública e o meio ambiente.

6. INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

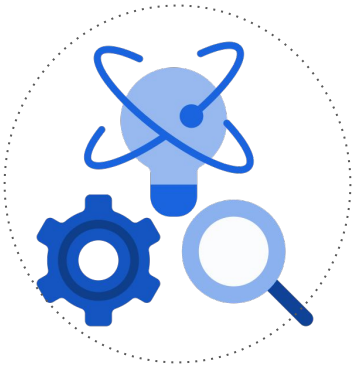


Figura 24:
Ferramentas tecnológicas
Fonte: Freepik, adaptada por SEPUR, 2026

Ferramentas tecnológicas

Suporte com ferramentas tecnológicas de cidade inteligentes, para estudos urbanísticos e/ou monitoramento e segurança.

* Imagens e ícones: Freepik e Flaticon, adaptados por SEPUR (2026)
* Ilustrações: Anna Letícia Verardi

Como protocolar o FSI?

OOAU — Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Sem FSI

1. **Requerer DVAU** SEPUR.UGP
2. Assinar Termo de Contrato
3. Efetuar pagamento
4. Receber o CAU

Com FSI

1. **Requerer DVAU** SEPUR.UGP + **Formulário de FSI**
2. Assinar Termo de Compromisso
3. Executar as benfeitorias
4. Enviar relatório de execução
5. Receber o CAU

Acessar a carta de serviço completa:
Requerer Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU)

Requerer OOAU

OODC — Outorga Onerosa do Direito de Construir para Adensamento Urbano

Sem FSI

1. **Requerer DVA** SEPUR.UGP
2. Assinar Termo de Contrato
3. Efetuar pagamento
4. Receber o CPA

Com FSI

1. **Requerer DVA** SEPUR.UGP + **Formulário de FSI**
2. Assinar Termo de Compromisso
3. Executar as benfeitorias
4. Enviar relatório de execução
5. Receber o CPA

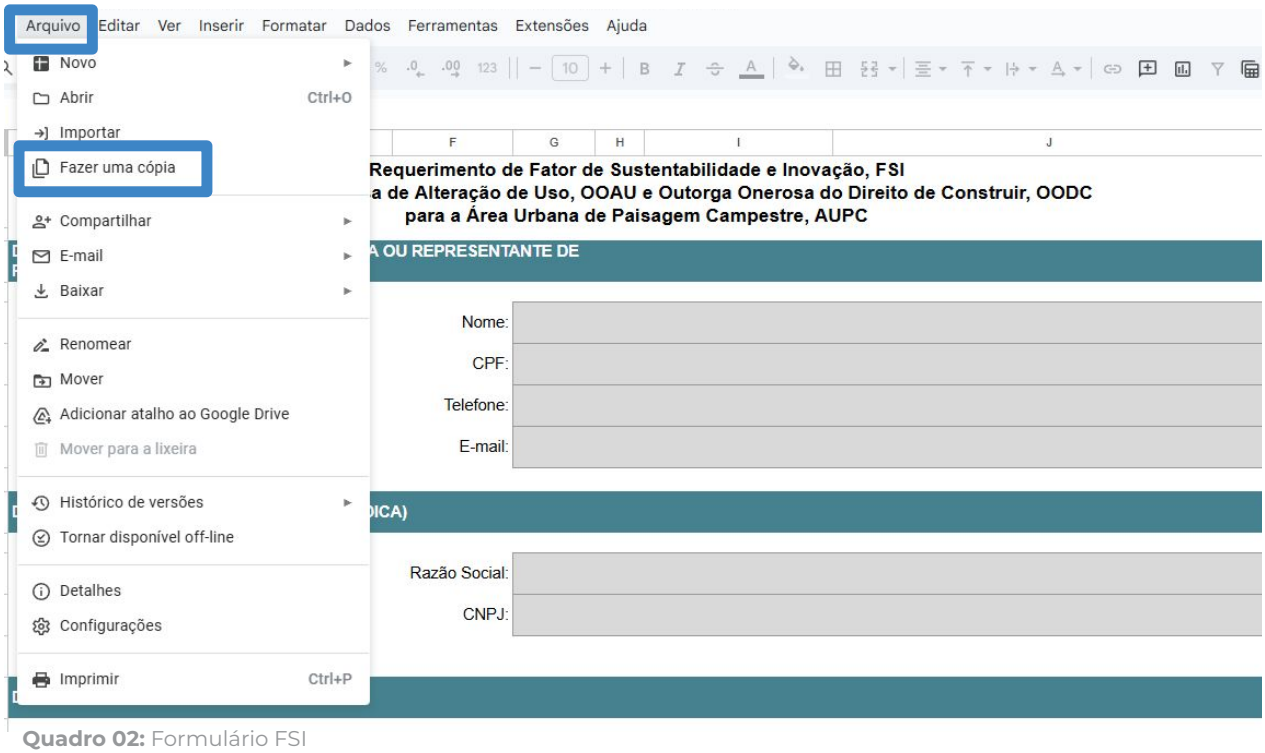
Acessar a carta de serviço completa:
Requerer Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para Adensamento Urbano

Requerer OODC

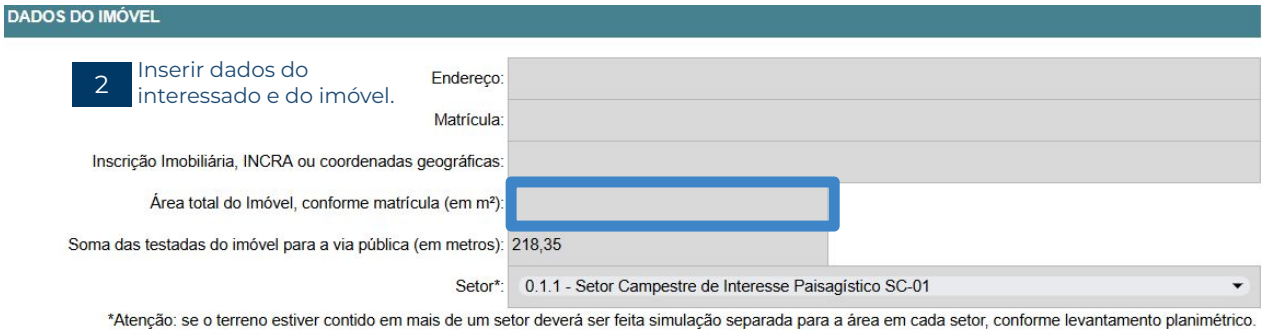
Como preencher o formulário de FSI?

Em caso de adesão ao FSI, há um formulário disponível para automatizar o cálculo das outorgas e do desconto concedido por cada critério. O arquivo pode ser acessado nas cartas de serviço de OOAU e de OODC.

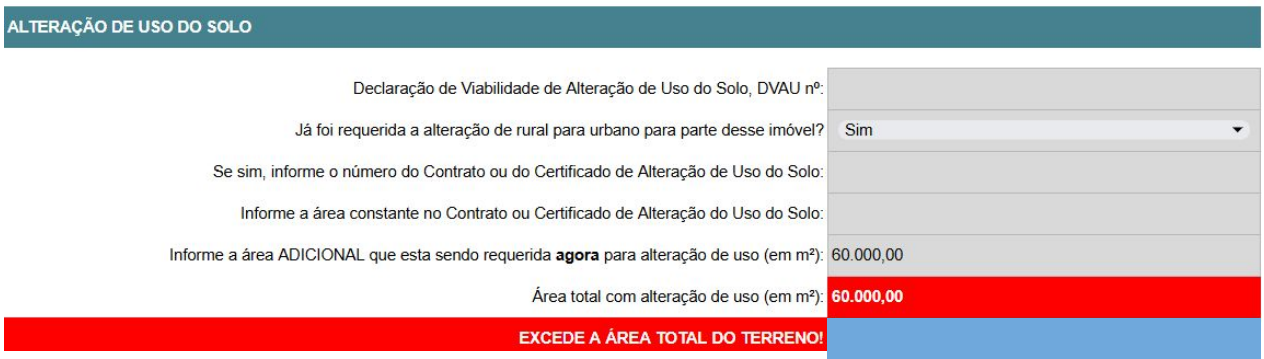
1 Realizar uma cópia do arquivo para preenchimento.



Quadro 02: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026



2 Inserir dados do interessado e do imóvel.



*Dados hipotéticos

Atenção: a planilha apresenta alertas caso o preenchimento do formulário esteja incorreto

Quadro 03: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

3 Inserir dados do imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Endereço:	
Matrícula:	
Inscrição Imobiliária, INCRA ou coordenadas geográficas:	
Área total do Imóvel, conforme matrícula (em m²)	182.718,48
Soma das testadas do imóvel para a via pública (em metros)	218,35
Setor*:	0.1.1 - Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01

*Atenção: se o terreno estiver contido em mais de um setor deverá ser feita simulação separada para a área em cada setor, conforme levantamento planimétrico.

Quadro 04: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

*Dados hipotéticos

4 Identificar o setor no qual o imóvel está localizado

Figura 25: Setores AUPC
Fonte: SEPUR, 2026

DADOS DO IMÓVEL

Endereço:	
Matrícula:	
Inscrição Imobiliária, INCRA ou coordenadas geográficas:	
Área total do Imóvel, conforme matrícula (em m²):	182.718,48
Soma das testadas do imóvel para a via pública (em metros):	218,35
Setor*	0.1.1 - Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01

*Atenção: se o terreno estiver contido em mais de um s

Escolha
0.1.1 - Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01
0.1.2 - Setor Campestre de Adensamento Controlado SC-02
0.1.3 - Setor Campestre de Atividade Náutica SC-03

É necessário escolher o setor o qual o imóvel está localizado

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

*Dados hipotéticos

Quadro 05: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

Se o terreno estiver em mais de um setor, deverá ser feita a simulação separada para a área em cada setor, conforme levantamento planimétrico

Consultar legislação vigente disponibilizada em:
Legislação - Prefeitura de Joinville

Legislação Urbanística

5 Inserir informações de alteração de uso do solo

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo, DVAU nº:	
Já foi requerida a alteração de rural para urbano para parte desse imóvel	Sim
Se sim, informe o número do Contrato ou do Certificado de Alteração de Uso do Solo	0001/23
Informe a área constante no Contrato ou Certificado de Alteração do Uso do Solo	15.112,93
Informe a área ADICIONAL que esta sendo requerida **agora** para alteração de uso (em m²):	60.000,00
Área total com alteração de uso (em m²):	75.112,93

Caso já tenha efetuado conversão parcial do lote

Quadro 06: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

Informar "NÚMERO" e "ÁREA" do Certificado de Alteração de Uso do Solo (CAU)

CAU 0001/2023

Certificado de Alteração de Uso do Solo

Certifico que a área outorgada de **15.112,93 m²** do imóvel
sob inscrição cadastral nº
situado à
passa a adotar o seguinte regime urbanístico:

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo, DVAU nº:	
Já foi requerida a alteração de rural para urbano para parte desse imóvel?	Sim
Se sim, informe o número do Contrato ou do Certificado de Alteração de Uso do Solo:	0001/23
Informe a área constante no Contrato ou Certificado de Alteração do Uso do Solo:	15.112,93
Informe a área ADICIONAL que esta sendo requerida **agora** para alteração de uso (em m²)	60.000,00
Área total com alteração de uso (em m²):	75.112,93

Informar a área adicional

Área total de alteração de uso calculada automaticamente

Quadro 07: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo, DVAU nº:	
Já foi requerida a alteração de rural para urbano para parte desse imóvel?	Sim
Se sim, informe o número do Contrato ou do Certificado de Alteração de Uso do Solo:	0001/23
Informe a área constante no Contrato ou Certificado de Alteração do Uso do Solo	15.112,93
Informe a área ADICIONAL que esta sendo requerida **agora** para alteração de uso (em m²):	

Na aba de OOAU, surgirá o valor a ser pago pela área requerida

Área desta OOAU (m²)	Unidades permitidas com esta OOAU	Valor desta OOAU	Valor desta OOAU a pagar com FSI	Diferença
		R$ 0,00	#DIV/0!	#DIV/0!

Cálculos feitos sobre a área de OOAU que está sendo requerida agora

*Dados hipotéticos

Quadro 08: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

6 Inserir informações de alteração de uso do solo

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo, DVAU nº:	
Já foi requerida a alteração de rural para urbano para parte desse imóvel?	Sim
Se sim, informe o número do Contrato ou do Certificado de Alteração de Uso do Solo:	0001/23
Informe a área constante no Contrato ou Certificado de Alteração do Uso do Solo:	15.112,93
Informe a área ADICIONAL que esta sendo requerida **agora** para alteração de uso (em m²):	20.000,00
Área total com alteração de uso (em m²	35.112,93

Quadro 09: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

EMPREENDIMENTO

Será feito parcelamento ou condomínio?	Sim
Tipo de empreendimento:	0.2.1 - Parcelamento
ATENÇÃO! EXCEDE A ÁREA TOTAL COM ALTERAÇÃO DE USO!	Área do empreendimento (em m² 51.359,24
Total de unidades já permitidas na área do empreendimento, com OOAU:	10

A área do empreendimento deverá ser inferior à área total com alteração de uso

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo, DVAU nº:	
Já foi requerida a alteração de rural para urbano para parte desse imóvel?	Sim
Se sim, informe o número do Contrato ou do Certificado de Alteração de Uso do Solo:	0001/23
Informe a área constante no Contrato ou Certificado de Alteração do Uso do Solo:	15.112,93
Informe a área ADICIONAL que esta sendo requerida **agora** para alteração de uso (em m²):	60.000,00
Área total com alteração de uso (em m²):	75.112,93

Quadro 10: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Declaração de Viabilidade de Alteração de Uso do Solo, DVAU nº:	
Já foi requerida a alteração de rural para urbano para parte desse imóvel?	Não
Se sim, informe o número do Contrato ou do Certificado de Alteração de Uso do Solo:	
Informe a área constante no Contrato ou Certificado de Alteração do Uso do Solo:	
Informe a área ADICIONAL que esta sendo requerida **agora** para alteração de uso (em m²):	60.000,00
Área total com alteração de uso (em m²)	60.000,00

*Dados hipotéticos

Caso não haja OOAU anterior, a área total será equivalente à solicitação de alteração de uso atual

Quadro 11: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

7 Preencher em caso de requisição de OODC

EMPREENDIMENTO

Será feito parcelamento ou condomínio? Não

Só preencha os dados sobre o empreendimento se houver desmembramento, parcelamento do solo ou condomínio

Tipo de empreendimento: 0.2.0 - Nenhum

Área do empreendimento (em m²):

Total de unidades já permitidas na área do empreendimento, com OOAU:

Quantidade máxima de unidades **extras** que poderiam ser requeridas com OODC na área do empreendimento:

Quantas unidades **extras** deseja requerer?

Protocolo SAMA:

Total de unidades no empreendimento, somatório das já permitidas com as unidades extras requeridas: #DIV/0!

Quadro 12: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

EMPREENDIMENTO

Será feito parcelamento ou condomínio? Sim

Tipo de empreendimento: 0.2.2 - Condomínio

Identificar se será feito parcelamento ou condomínio

Área do empreendimento (em m²): 51.359,24

É necessário escolher o tipo de empreendimento

Total de unidades já permitidas na área do empreendimento, com OOAU: 10

Quantidade máxima de unidades extras que poderiam ser requeridas com OODC na área do empreendimento: 41

Quantas unidades extras deseja requerer? 40

Informar a quantidade desejada, respeitando o máximo permitido

Protocolo SAMA:

Total de unidades no empreendimento, somatório das já permitidas com as unidades extras requeridas: 50

Total da soma de unidades permitidas e extras

Será feito parcelamento ou condomínio? Sim

Informar a área do empreendimento

Tipo de empreendimento: 0.2.1 - Parcelamento

Área do empreendimento (em m²): 51.359,24

É necessário escolher o tipo de empreendimento

Total de unidades já permitidas na área do empreendimento, com OOAU: 10

Quantidade máxima de unidades extras que poderiam ser requeridas com OODC na área do empreendimento: 23

Quantas unidades extras deseja requerer? 20

Informar a quantidade desejada, respeitando o máximo permitido

Protocolo SAMA:

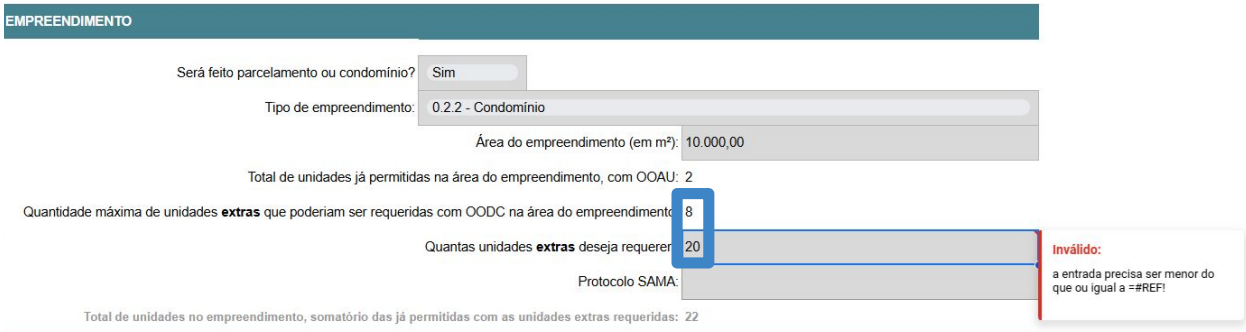
Total de unidades no empreendimento, somatório das já permitidas com as unidades extras requeridas: 30

Total da soma de unidades permitidas e extras

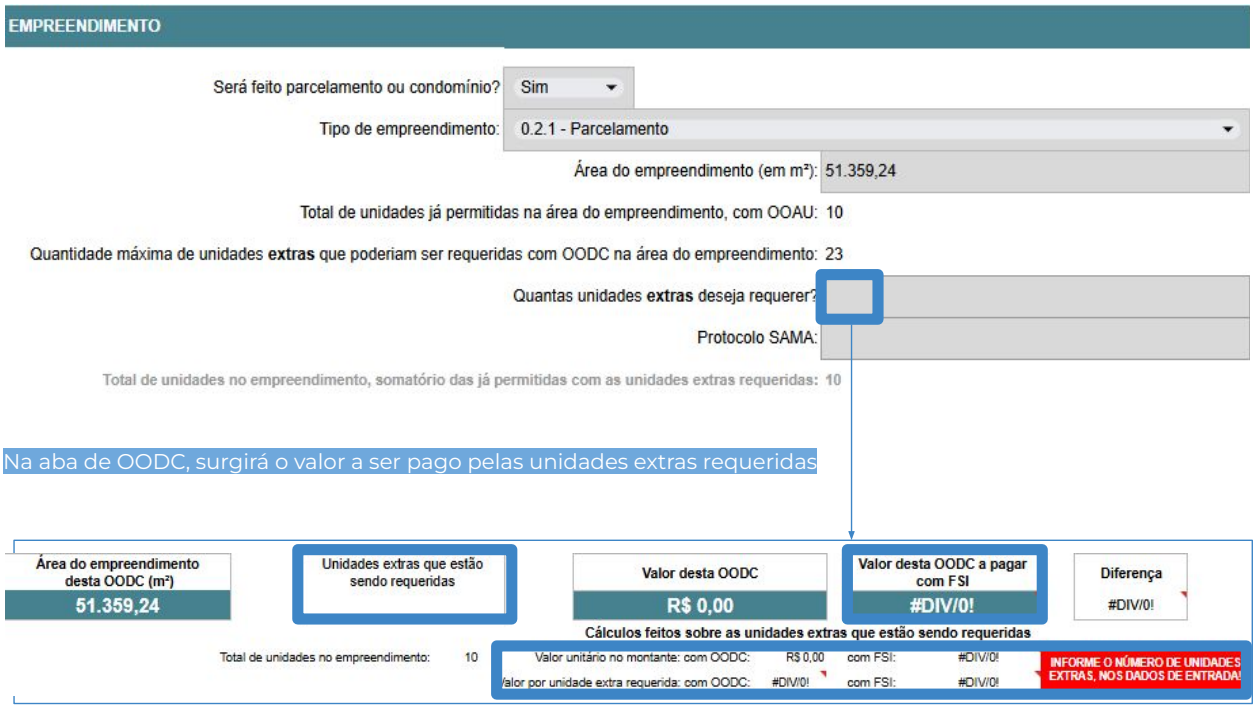
*Dados hipotéticos

Quadro 13: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

8 Preencher em caso de requisição de OODC



Quadro 14: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026



*Dados hipotéticos

Quadro 15: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

4. MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

Medida de Sustentabilidade e Inovação		Detalhamento do trecho		Extensão ou área	Nº do parecer do órgão responsável	Previsão de início	Previsão de término	Duração	Pontos FSI
Projeto de sistema viari	4.1.2 - Projeto de sistema viário (km) - seção de 25m (mínimo 1 km)							0 dias (0 meses)	0.0000
Execução de sistema viari	4.1 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
Projeto da via parqu	4.1.1 - Projeto de sistema viário (km) - seção de 31m (mínimo 1 km)							0 dias (0 meses)	
Execução da via parqu	4.1.2 - Projeto de sistema viário (km) - seção de 25m (mínimo 1 km)							0 dias (0 meses)	
Execução de praça em via parqu								0 dias (0 meses)	
Calçada				0.21835				0 dias (0 meses)	
Execução de servidã	4.1.3 - Projeto de sistema viário (km) - seção de 19m (mínimo 1 km)							0 dias (0 meses)	
Medida de Sustentabilidade e Ino	4.1.4 - Projeto de sistema viário (km) - seção de 16m (mínimo 1 km)			Pontos	Nº do parecer do órgão responsável	Previsão de início	Previsão de término	Duração	Pontos FSI
Obras de arte de engenharia	4.8 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
								Total:	0.0000

Quadros 16: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

Dependendo do critério escolhido, haverá opções a serem selecionadas, que afetarão diretamente a pontuação

Área desta OOAU (m²)	Unidades permitidas com esta OOAU	Valor desta OOAU	Valor desta OOAU a pagar com FSI	Diferença
60.000,00	12	R$ 709.830,00	R$ 354.915,00	R$ 354.915,00

Cálculos feitos sobre a área de OOAU que está sendo requerida agora

4. MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

Medida de Sustentabilidade e Inovação		Detalhamento do trecho		Extensão ou área	Nº do parecer do órgão	Previsão de início	Previsão de término	Duração	Pontos FSI
Projeto de sistema viário	4.1.2 - Projeto de sistema viário (km) - seção de 25m (mínimo 1 km)	Estrada XXXX, do ponto de transporte público de nº XX ao ponto de transporte público XX)		1,5		06/01/2025	28/03/2025	81 dias (3 meses)	0,5000
Execução de sistema viário	4.2 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
Projeto da via parque	4.3 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
Execução da via parque	4.4 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
Execução de praça em via parque	4.5 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
Calçadas	4.6 - Nenhum			0,21835				0 dias (0 meses)	
Execução de servidão	4.7 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
Medida de Sustentabilidade e Inovação		Detalhamento	Área (m²)	Pontos	Nº do parecer do órgão responsável	Previsão de início	Previsão de término	Duração	Pontos FSI
Obras de arte de engenharia	4.8 - Nenhum							0 dias (0 meses)	
								Total:	0,5000

*Dados hipotéticos

Os critérios devem ser preenchidos descrevendo, resumidamente, a extensão proposta, a localização e a previsão de execução

Quadro 17: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

A largura das vias projetadas pode ser consultada no SIMGEO, na camada “Plano Viário 2024”.
As diretrizes de Via Parque estarão disponíveis no Plano de Infraestrutura e Equipamentos Urbano e Rural (PIEPUR)

10 *Preencher esses campos em caso de requisição de OODC*

Área do empreendimento desta OODC (m²)	Unidades extras que estão sendo requeridas	Valor desta OODC	Valor desta OODC a pagar com FSI	Diferença
51,359.24	20	R$ 715,932.50	R$ 681,854.11	R$ 34,078.39

Cálculos feitos sobre as unidades extras que estão sendo requeridas

Total de unidades no empreendimento: 30 — Valor unitário no montante: com OODC: R$ 23,884.42 com FSI: R$ 22,728.47

Valor por unidade extra requerida: com OODC: R$ 35,796.63 com FSI: R$ 34,092.71

4. MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL

Medida de Sustentabilidade e Inovação		Detalhamento do trecho	Extensão ou área	Nº do parecer do órgão responsável	Previsão de início	Previsão de término	Duração	Pontos FSI
Projeto de sistema viário	4.1 - Nenhum						0 dias (0 meses)	
Execução de sistema viário	4.2 - Nenhum						0 dias (0 meses)	
Projeto da via parque	4.3 - Projeto da via parque (km) (mínimo 0,3 km)	Estrada XXXX, do ponto (inserir coordenadas) ao ponto (inserir coordenadas)	0.34		02/05/2025	04/09/2026	490 dias (16 meses)	0.0476
Execução da via parque	4.4 - Nenhum						0 dias (0 meses)	
Execução de praça em via parque	4.5 - Nenhum						0 dias (0 meses)	
Calçadas	4.6 - Nenhum		0.21835				0 dias (0 meses)	
Execução de servidão	4.7 - Nenhum						0 dias (0 meses)	

Medida de Sustentabilidade e Inovação		Detalhamento	Área (m²)	Pontos	Nº do parecer do órgão responsável	Previsão de início	Previsão de término	Duração	Pontos FSI
Obras de arte de engenharia	4.8 - Nenhum		1	0.01				0 dias (0 meses)	
								Total:	0.0476

*Dados hipotéticos

Quadro 18: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

11 Assinaturas

ASSINATURAS E DOCUMENTAÇÃO

ASSINATURAS

Atenção: Responsáveis técnicos e responsáveis legais pelo empreendimento assumem solidariamente a responsabilidade pelas informações prestadas.

Responsável técnico

Responsável legal

As assinaturas podem ser digitais. No caso de assinatura manual, rubricar todas as páginas e reconhecer em cartório ou conforme art. 1º, inciso I, da Lei 9.342/2023.

Joinville, de de

ANEXOS OBRIGATÓRIOS

- ☐ ART ou RRT referente à Planta de Implantação;
- ☐ Planta de Implantação, deve conter no mínimo:
  - confrontantes do terreno;
  - construções existentes e/ou a serem construídas no imóvel;
  - acessos ao empreendimento;
  - identificação do local e tipo de ação/medida adotada como FSI.

ANEXOS ESPECÍFICOS

Quando o critério de FSI contemplar infraestrutura urbana:

- ☐ Parecer/anuência do órgão responsável ou concessionária do serviço

Quando não há inscrição imobiliária no imóvel do empreendimento:

- ☐ Cópia da matrícula do imóvel atualizada.

Outros anexos relevantes ao empreendimento (descrever):

- ☐
- ☐

A presença das assinaturas e anexos é obrigatória para se submeter os documentos. Caso não os tenha, o processo será indeferido

Quadro 19: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

Aba "Demonstrativo"

Resume as informações preenchidas, alertando quando uma mesma medida é selecionada simultaneamente para OOAU e OODC

DEMONSTRATIVO DO REQUERIMENTO DE FATOR DE SUSTENTABILIDADE E INOVAÇÃO, FSI

EM ÁREA URBANA DE PAISAGEM CAMPESTRE, AUPC

Empreendimento e setor	Área OOAU (m²)	Valor OOAU	Valor OOAU com FSI	Área OODC (m²)	Unidades extras	Valor OODC	Valor OODC com FSI
0.1.1 - Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01 - Parcelamento	75.112,93	753.534,0000000	715.857,3000000	51.359,24		R$ 0,00	R$ 0,00

1. GESTÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Medida de Sustentabilidade e Inovação	PONTOS OOAU	PONTOS OODC	
1.1 - Atende ao dimensionamento do Decreto nº 59.112/2024			
1.2 - Excede em até 50% ao dimensionamento do Decreto nº 59.112/2024	0,0500000	0,0500000	ATENÇÃO! SE FOR O MESMO TRECHO, OPTAR POR OOAU OU OODC
1.3 - Atinge o Q-pré (Decreto nº 59.112/2024)			
1.4 - Utiliza infraestrutura verde em soluções para retenção ≥ 50%			

2. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA & GERAÇÃO DE ENERGIA RENOVÁVEL

Medida de Sustentabilidade e Inovação	PONTOS OOAU	PONTOS OODC
2.1 - Gera energia com fonte alternativa ≥ 20% do consumo estimado		
2.2 - Gera energia com fonte alternativa ≥ 50% do consumo estimado		
2.3 - Gera energia com fonte alternativa para 100% do consumo estimado		
Medida de Sustentabilidade e Inovação	**PONTOS OOAU**	**PONTOS OODC**
2.4.1 - Implantação de rede de energia elétrica subterrânea - Boulevard Cubatão (mínimo 0,3 km)		
2.4.2 - Implantação de rede de energia elétrica subterrânea - Boulevard Estrada da Ilha (mínimo 0,3 km)		
2.4.3 - Implantação de rede de energia elétrica subterrânea - Boulevard Vale Verde (mínimo 0,3 km)		
2.4.4 - Implantação de rede de energia elétrica subterrânea - Eixos Plano Viário (mínimo 0,3 km)		
2.4.5 - Implantação de rede de energia elétrica subterrânea - Outros - informar no detalhamento (mínimo 0,3 km)		

+ ≡ LEIA-ME | 1. Dados de entrada | 2. Formulário OOAU | 3. Formulário OODC | 4. Demonstrativo | Critérios

Quadro 20: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

Aba "Critérios"

Não deve ser alterada, os cálculos são realizados a partir dela

AS INFORMAÇÕES NESTA ABA NÃO DEVEM SER ALTERADAS

CRITÉRIOS FATOR DE SUSTENTABILIDADE E INOVAÇÃO	MARÇO/2026	
PARA A ÁREA URBANA DE PAISAGEM CAMPESTRE	UPM JLLE	R$ 418,63
	CUB SC	R$ 3.028,45

SETOR E EMPREENDIMENTO	
0.1.1 - Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01 - Parcelamento	
0.1.1 - Setor Campestre de Interesse Paisagístico SC-01	1
0.2.1 - Parcelamento	4
Soma:	5

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO	OOAU

+ ≡ LEIA-ME | 1. Dados de entrada | 2. Formulário OOAU | 3. Formulário OODC | 4. Demonstrativo | Critérios

Quadro 21: Formulário FSI
Fonte: SEPUR, 2026

- Os campos a serem preenchidos pelo interessado estão destacados. Preencher somente as células em cinza das abas 1, 2 e 3.
- O arquivo deve ser utilizado no Google Planilhas. O arquivo é compatível com outras ferramentas, mas as fórmulas podem desconfigurar ao realizar o download.
- Este é um formulário auxiliar e não exime o responsável técnico de realizar a verificação do cálculo de pontuação estabelecida no Decreto n° 63.687/2024.
- A proposta será analisada e submetida ao aceite da SEPUR, que oficializá os critérios, condições e prazos aplicáveis no Termo de Compromisso a ser firmado com o interessado.

DÚVIDAS
FREQUENTES

05.

Dúvidas frequentes

Preciso converter o imóvel inteiro para regime urbano com OOAU?

Não. A conversão pode ser parcial, apenas sobre a parte do imóvel que será efetivamente utilizada, descontando, por exemplo, áreas de preservação e manutenção florestal. Porém, caso queira contabilizar essas áreas nos cálculos dos índices de parcelamento e ocupação do solo, elas precisam ser convertidas por OOAU, com o devido pagamento.

Posso doar área de preservação permanente na porcentagem exigida para uso público?

Sim, pode ser doada apenas nas áreas de expansão urbana regulamentadas, como a AUPC, e se essa APP estiver sendo atingida por uma diretriz de parque linear urbano, de acordo com o PIEPUR.

E se eu não quiser doar área pública na gleba do meu empreendimento?

A LOT e o Decreto nº 57.892/2023 permitem a conversão em pecúnia ou destinação em área distinta, desde que respeitados os critérios estabelecidos.

Em condomínio horizontal, os índices de ocupação do solo são calculados sobre todo o conjunto ou sobre cada unidade?

O coeficiente de aproveitamento do lote, a taxa de ocupação e a taxa de permeabilidade são calculados sobre a área da gleba que pagou OOAU. A distribuição deste potencial entre as unidades fica a critério do empreendedor.
Os recuos e afastamentos referem-se às distâncias de vias públicas e empreendimentos vizinhos. Dentro do condomínio, esses limites também podem ser definidos pelo empreendedor, desde que respeitado o Código Civil e outras normativas vigentes.

Há um tamanho mínimo para unidade autônoma em condomínio horizontal?

Não, na AUPC não há definição de área nem de testada mínima para unidade autônoma em condomínio horizontal, desde que respeitada a legislação federal. Existe apenas a quantidade máxima de unidades permitidas, de acordo com o tamanho da gleba.

Dúvidas frequentes

Posso receber desconto na OOAU e na OODC com o mesmo critério de FSI?

Não quando tratar-se exatamente do mesmo objeto, na mesma localização. Porém, se for o mesmo critério aplicado em trechos diferentes, por exemplo, sim, pode.

As ruas internas do condomínio horizontal também podem pontuar no FSI?

Não, o FSI gera desconto nas outorgas, mecanismos que garantem a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes da urbanização. Portanto, esse desconto deve ser revertido em benefício público. Ou seja, só pontuam ações que beneficiam toda a comunidade, e não apenas o próprio empreendimento.

E se o FSI resultar em zero ou valor negativo?

No caso de o FSI totalizar valor igual ou menor que zero, o requerente fica dispensado do pagamento de OOAU e/ou de OODC, mas não haverá nenhuma restituição por parte do Executivo se os critérios aplicados e as ações realizadas pelo empreendedor superarem o valor das outorgas.

É possível assinar um Termo de Compromisso de FSI único para as duas outorgas?

Sim, basta protocolar os requerimentos de OOAU e de OODC, acompanhados de uma única proposta de FSI.

As contrapartidas exigidas em EIV podem gerar desconto nas outorgas?

Não, nenhuma medida tornada obrigatória por meio de qualquer licenciamento ambiental e urbanístico pode ser utilizada como um critério de FSI.

Ainda tenho dúvidas, com quem posso esclarecer?

Dúvidas a respeito de questões ambientais e de aprovação de loteamentos e condomínios horizontais devem ser tratadas com a Secretaria de Meio Ambiente (SAMA), pelos contatos disponíveis no site da Prefeitura de Joinville.

Já a Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano (SEPUR) elabora a legislação e opera os instrumentos urbanísticos, como a OOAU, OODC, FSI e EIV.
Tratando-se desses temas, a SEPUR atende mediante agendamento prévio por e-mail, pelos endereços disponíveis no site.

Para mais informações, acesse

Legislação Urbanística

Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano (SEPUR)

Rua XV de Novembro, 485, Centro

Telefone
(47) 3422-7333

E-mail de contato
sepur.uad@joinville.sc.gov.br

MEA AUTEM BRASILIÆ MAGNITUDO

Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO