DECRETO Nº 51.343, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2022.

(Consolidado com as alterações promovidas pelos Decretos nº 62.966/2024, nº 63.562/2024 e nº 74.355/2026)

Dispõe sobre os procedimentos administrativos referentes ao instrumento urbanístico de Transferência do Direito de Construir - TDC, regulamentado por meio da Lei Complementar nº 629, de 07 de outubro de 2022.

O Prefeito de Joinville, no uso de suas atribuições conferidas pelo inciso IX, do art. 68, da Lei Orgânica do Município e de acordo com o que dispõe a Lei Complementar nº 629, de 07 de outubro de 2022,
DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este decreto estabelece os procedimentos administrativos para alienação de potencial construtivo através da Transferência do Direito de Construir – TDC.

Art. 2º A Transferência do Direito de Construir – TDC é o instrumento de promoção do desenvolvimento sustentável que permite alienar potencial construtivo a partir de imóvel que tenha sido atingido por restrições ou impedimentos originados por imposição individualizada, definidas oficialmente por interesse do Poder Público Municipal.

§ 1º O potencial construtivo transferível é o potencial edificável permitido no imóvel a partir dos índices urbanísticos de ocupação do solo definidos pela Lei Complementar nº 470/2017, medido em metros quadrados, cuja utilização foi negada em decorrência de restrições ou impedimentos originados por imposição individualizada, definidas oficialmente por interesse do Poder Público Municipal.

§ 2º Os imóveis autorizados a transferir potencial construtivo, denominados imóveis cedentes, são aqueles localizados em área urbana do município e que atendam o disposto no art. 11 da Lei Complementar 629/2022.

§ 3º Os imóveis autorizados a transferir potencial poderão fazê-lo nas formas estabelecidas no art. 14 da da Lei Complementar nº 629/2022.

§ 4º O potencial adicional construtivo é o potencial edificável permitido a determinados imóveis pelo incremento oneroso dos índices de Coeficiente de Aproveitamento do Lote – CAL e/ou de gabarito, medido em metros quadrados.

§ 5º As áreas de abrangência dos imóveis que poderão receber o potencial adicional construtivo passível de alienação através da Transferência do Direito de Construir - TDC, são aquelas previstas nos arts. 79 e 81 da Lei Complementar nº 470/2017.

§ 6º De acordo com o disposto nos arts. 79 e 81 da Lei Complementar no 470/2017 a aplicação do potencial adicional construtivo, decorrente de Transferência do Direito de Construir - TDC, poderá ter como base a alteração em até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo do lote, e/ou do gabarito máximo de altura previsto para o imóvel.

§ 7º O acréscimo de altura da edificação com a aplicação dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir - TDC, conforme parágrafo único, do art. 5º da Lei Complementar nº 629/2022, não será computado no cálculo dos afastamentos laterais e de fundos.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 3º As operações de Transferência do Direito de Construir - TDC serão efetivadas através da livre negociação de venda e compra de Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC entre particulares, estando vinculada ao cumprimento das seguintes etapas:

I - Emissão das Declarações de Potencial Construtivo - DPC;

II - Emissão do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC;

III - Averbação do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC nas matrículas dos imóveis afetados pela Transferência do Direito de Construir - TDC.

~~Parágrafo único. As Transferências do Direito de Construir - TDC, integrais ou parciais, somente terão validade quando averbadas na matrícula cedente pelo Registro de Imóveis e cadastradas no órgão de planejamento urbano.~~ (Revogado pelo Decreto nº **74.355**/2026)

Seção I
Da Declaração de Potencial Construtivo - DPC

Art. 4º A Declaração de Potencial Construtivo é o documento que informa o potencial edificável transacionável entre imóveis cedentes e receptores de potencial construtivo, composto pela determinação dos seguintes potenciais:

I - Potencial construtivo transferível, definido no § 1º, do art. 2º deste decreto;

II - Potencial adicional construtivo, definido no § 4º, do art. 2º deste decreto.

Parágrafo único. A Declaração de Potencial Construtivo - DPC é documento obrigatório para a emissão do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC.

Art. 5º A Declaração de Potencial Construtivo - DPC deverá ser requerida junto ao órgão de planejamento urbano, acompanhada de cópia do registro do imóvel atualizada e, no caso de imóvel atingido pelo inciso I, do art. 11, da Lei Complementar nº 629/2022, do Certificado de Viabilidade de Imóvel Protegido - CVIP, ou documento equivalente emitido por órgão de cultura em esfera estadual ou federal.

~~§ 1º O Certificado de Viabilidade de Imóvel Protegido - CVIP, para efeito deste decreto, é o documento, emitido pelo órgão de cultura e turismo, com anuência da Comissão do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Natural - COMPHAAN, que discrimina as áreas tombadas ou inventariadas e de afetação do imóvel protegido.~~ (Revogado pelo Decreto nº 63.562/2024)

§ 2º O Certificado de Viabilidade de Imóvel Protegido - CVIP deverá ser requisitado junto ao órgão de cultura e turismo do Município.

Art. 6º Deverá constar na Declaração de Potencial Construtivo - DPC, no mínimo, as seguintes informações:

I - número de controle e data de emissão da Declaração;

II - informações cadastrais do imóvel;

III - informações cadastrais do requerente;

IV - demonstrativo de viabilidade da Transferência do Direito de Construir do imóvel, discriminando a quantidade de metros quadrados de potencial construtivo que o imóvel cedente poderá alienar a terceiros;

V - número de controle e data de emissão do Certificado de Viabilidade de Imóvel Protegido - CVIP, quando for o caso.

Parágrafo único. Em procedimentos de desapropriações de imóveis de interesse do Município em que a Transferência do Direito de Construir - TDC poderá ser a forma de indenização acordada com o proprietário, a Declaração de Potencial Construtivo - DPC deverá ser anexada à Notificação de Desapropriação.

Seção II
Da Aprovação do Projeto Legal de Construção
quando vinculado à Transferência do Direito de Construir - TDC

Art. 7º A aprovação do Projeto Legal de Construção vinculado a Transferência do Direito de Construir - TDC seguirá o trâmite definido pelo Decreto nº 18.250, de 15 de setembro de 2011, incorporando ao processo a Declaração de Potencial Construtivo - DPC.

Parágrafo único. No Projeto Legal de Construção, em seu quadro estatístico, além das informações requisitadas pelo Decreto nº 18.250, de 15 de setembro de 2011, deverão constar as seguintes informações:

I - Declaração informando que o Projeto Legal de Construção está vinculado à Declaração de Potencial Construtivo - DPC, informando o número da DPC anexa ao processo;

II - Coeficiente de Aproveitamento de Lote acrescido através da utilização da Transferência do Direito de Construir - TDC;

III - Gabarito de altura acrescido através da utilização da Transferência do Direito de Construir - TDC; e

IV - Área a construir acrescida através da utilização da Transferência do Direito de Construir - TDC, em metros quadrados.

Art. 8º O órgão responsável pela aprovação do Projeto Legal de Construção informará o órgão de planejamento urbano sobre as aprovações dos projetos vinculados à Transferência do Direito de Construir - TDC.

Seção III
Do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC

Art. 9º O Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC é o documento que autoriza a transação e a utilização de potencial adicional construtivo, podendo ser emitido um ou mais certificados por imóvel cedente ou receptor de potencial construtivo.

Art. 10 Caberá ao órgão de planejamento urbano a emissão dos Certificados de Potencial Transferível de Construção - CPTC.

§ 1º No Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC deverá constar, no mínimo, as seguintes informações:

I - número de controle e data de emissão do Certificado;

II - identificação do imóvel que deu origem ao potencial transferido;

III - identificação do imóvel que recebeu o potencial transferido;

IV - potencial construtivo transferido, medido em metros quadrados;

V - condições, descritas no Certificado de Viabilidade de Imóvel Protegido - CVIP ou documento equivalente, sob as quais o imóvel cedente ficará sujeito, quando for o caso.

~~§ 2º Em procedimentos de desapropriações de imóveis de interesse do Município em que a Transferência do Direito de Construir - TDC será a forma de indenização acordada com o proprietário, o Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC deverá ser anexado ao Termo de Acordo Administrativo assinado.~~

§ 2º Em procedimentos de desapropriações de imóveis de interesse do Município em que a Transferência do Direito de Construir - TDC será a forma de indenização acordada com o proprietário, o Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC será emitido mediante apresentação do Termo de Acordo Administrativo devidamente formalizado no Registro de Imóveis. (Redação dada pelo Decreto nº 62.966/2024)

~~§ 3º O Certificado de Potencial Transferível de Construção – CPTC deverá ser publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville - DOEM, em até 05 (cinco) dias após a sua emissão.~~

§ 3º O número do Certificado de Potencial Transferível de Construção – CPTC deverá ser publicado no Sistema de Informações Municipais Georreferenciadas - SIMGeo, em até 15 (quinze) dias úteis após a sua emissão. (Redação dada pelo Decreto nº 74.355/2026)

§ 4º Caberá ao órgão de planejamento urbano, o controle dos potenciais construtivos transacionados através das emissões e baixas dos Certificados de Potencial Transferível de Construção - CPTC.

Seção IV
Da Averbação do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC

~~**Art. 11** A emissão do Alvará de Construção, quando da utilização de potencial adicional construtivo, fica condicionada à averbação dos Certificados de Potencial Transferível de Construção - CPTC na matrícula dos imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis.~~

Art. 11 A emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, quando da utilização de potencial adicional construtivo, fica condicionada à averbação dos Certificados de Potencial Transferível de Construção - CPTC na matrícula dos imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis. (Redação dada pelo Decreto nº 74.355/2026)

Art. 12 Quando da alienação parcial do potencial construtivo, fica o cedente obrigado a cumprir as condicionantes discriminadas no Certificado de Viabilidade de Imóvel Protegido - CVIP, ou documento equivalente, e a execução das obras previstas no Projeto de Restauro.

Seção V
Da Validade e Cancelamento do CPTC

Art. 13 O Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC para os casos de imóveis afetados por obra viária, terão sua validade até findar o potencial transferível.

Art. 14 Em caso de não cumprimento das obrigações relativas ao inciso I, do art. 16 da Lei Complementar nº 629/2022, os proprietários dos imóveis ficaram sujeitos ao cancelamento do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC, além das sanções relativas a preservação do patrimônio histórico, conforme previsto nos arts. 43 a 48 da Lei Complementar 363/2011.

Seção VI
Da Taxa e Destinação dos Recursos

Art. 15 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, na forma do disposto no art. 33 da Lei Complementar nº 629/2022.

Art. 16 Os recursos auferidos pela Transferência do Direito de Construir - TDC de imóveis sob a titularidade do Município de Joinville deverão fazer parte das receitas de que trata o art. 51 da Lei Complementar nº 629/2022.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 18 Revoga-se o Decreto nº 34.653, de 06 de junho de 2019 e o Decreto nº 37.786, de 02 de abril de 2020.

Adriano Bornschein Silva
Prefeito