

# LEI COMPLEMENTAR Nº 164, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2015. CORREÇÃO DE 2020

**INSTITUI, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 10 DE JULHO DE 2001 - ESTATUTO DA CIDADE E DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 095 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012 - PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, A OUTORGA ONEROSA E A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA. Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei Complementar:

Capítulo I

DA OUTORGA ONEROSA

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Fica instituída no Município de Criciúma a outorga onerosa do direito de construir, enquanto instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, emitida pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelo índice básico, até o máximo da tabela do anexo X da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012 - Plano Diretor Participativo de Criciúma, mediante contrapartida do beneficiário.

§ 1º A outorga onerosa permite a edificação acima dos limites permitidos, aí incluídos os parâmetros do índice de aproveitamento, taxa de ocupação e número de pavimentos, conforme tabela do Anexo X do Plano Diretor Participativo de Criciúma.

§ 2º O Órgão de Planejamento, legalmente instituído, será responsável pelos procedimentos para a emissão da outorga onerosa.

**Art. 2º** O Município de Criciúma, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com base na disponibilidade de infraestrutura, equipamentos, serviços urbanos, e

dos condicionantes ambientais presentes, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

**Art. 3º** Nos termos dos artigos 1º e 2º desta Lei, o Município de Criciúma poderá permitir, desde que presente o interesse público, a alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os critérios estabelecidos no Estatuto da Cidade, do Plano Diretor Participativo e outras normas disciplinadoras da matéria.

**Art. 4º** Considera-se outorga onerosa do direito de construir a concessão emitida pelo Município, para fins de edificação que estejam acima dos índices básicos e abaixo dos índices de aproveitamento máximo previsto no anexo X da Lei Complementar nº 95/2012, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Art. 5º** Constituem fundamentos para a concessão da outorga onerosa do direito de construir e para a alteração do uso do solo:

I - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - propiciar contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;

III - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;

IV - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais, ambientais e sociais.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS E APLICAÇÃO

**Art. 6º** São áreas passíveis de utilização do instrumento de outorga onerosa do direito de construir, as seguintes Zonas definidas no Anexo IX da Lei Complementar 095/2012:

- a) Zona Residencial - ZR 2-4;
- b) Zona Residencial - ZR 3-8;
- c) Zona Mista - ZM 1-16;
- d) Zona Mista - ZM 1-8;
- e) Zona Mista - ZM 2-4;
- f) Zona Mista - ZM 2-8;
- g) Zona Central - ZC 1-4;
- h) Zona Central - ZC 2-16;
- i) Zona Central - ZC 3-8;
- j) Zona Industrial - ZI 1;

- k) Zona Industrial - ZI 2;
- l) Zona Especial de Interesse Histórico Cultural - ZEIHC.

§ 1º Para a utilização do instrumento da outorga onerosa é necessário atender a pelo menos um dos seguintes requisitos:

I - estar localizado em ruas pavimentadas, com faixa de domínio de 15 (quinze) metros ou superior;

II - estar localizado em vias públicas com projetos específicos de intervenção viária com recurso garantido;

III - estar situado em vias coletoras e/ou arteriais;

IV - estar situado em rodovias, no anel de contorno viário e na via expressa.

§ 2º Excepcionalmente, para as ruas com faixa de domínio existentes menores de 15 metros, o Órgão de Planejamento poderá, após análise técnica, aprovar a outorga onerosa do direito de construir, desde que haja condição de alargamento viário para a via.

**Art. 7º** As Zonas do Plano Diretor citadas no artigo retro, possuem índices máximos próprios que definirão a quantidade de solo criado para cada empreendimento, conforme Anexo X da Lei Complementar nº 95/2012.

### SEÇÃO III

#### DA CONTRAPARTIDA DO BENEFICIÁRIO, FÓRMULA DE CÁLCULO E COBRANÇA

**Art. 8º** O cálculo da outorga onerosa será realizado a partir dos índices máximos, conforme Tabela do Anexo X da Lei Complementar 095/2012.

§ 1º A concessão da outorga onerosa autoriza a utilização, quando possível, da taxa de ocupação máxima, índice de aproveitamento máximo e/ou a construção de pavimentos extras, conforme previsto na Tabela do Anexo 10 da Lei Complementar nº 95/2012.  
(Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

§ 2º Somente os pavimentos extras não serão computados para o cálculo do afastamento, exceto nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4 e ZC 1-4, onde somente o primeiro pavimento extra não contará para o cálculo de afastamento. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 346/2020)

**Art. 9º** Os valores da outorga deverão ser calculados na forma abaixo descrita, e recolhidos diretamente ao Fundo de Desenvolvimento Municipal - FUNDEM.

§ 1º Para a aquisição de parâmetros excedentes ao básico até ao máximo permitido, o adquirente deverá:

- a) Em caso de pavimento (s) extra (s) utilizado (s) com a outorga, pagar pela área computada da área construída deste (s) pavimento (s);
- b) Em caso de excedente aos parâmetros básicos (taxa de ocupação e índice de aproveitamento), pagar pela metragem da área construída excedente total na T.O. e área computável excedente no I.A. (Redação dada pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

§ 2º Para a aquisição destes parâmetros excedentes nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4, ZC 1-4, ZI 1, ZI 2 e ZEIHC, o adquirente pagará por metro quadrado excedente o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição; (Redação dada pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

§ 3º Para a aquisição destes parâmetros excedentes nas Zonas ZR 3-8, ZM 1-8, ZM 2-8 e ZC 3-8, o adquirente pagará por metro quadrado excedente o equivalente a 9% (nove por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição; (Redação dada pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

§ 4º Para a aquisição destes parâmetros excedentes nas Zonas ZM 1-16 e ZC 2-16, o adquirente pagará por metro quadrado excedente o equivalente a 11% (onze por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição. (Redação dada pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

**Art. 10.** O requerente poderá solicitar permuta dos parâmetros desejados, em decorrência da realização da infraestrutura urbana de determinada área que atenda a coletividade, através de instrumento a ser firmado com o Município, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, e desde que o valor da infraestrutura permutada não seja inferior ao previsto no artigo anterior. (Redação dada pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

**Art. 11** Os valores referentes à outorga onerosa serão pagos ao final do processo de compra, e anteriormente à assinatura da escritura pública pelo Município, mediante guia a ser emitida pela municipalidade, com creditamento diretamente na conta do FUNDEM.

Parágrafo único. A escritura pública de outorga onerosa deverá ser registrada na respectiva matrícula do imóvel, junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, e apresentada anteriormente à expedição do alvará de licença para construção. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

## Capítulo II

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

#### SEÇÃO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 12.** Fica instituída no Município de Criciúma a Transferência do Direito de Construir, enquanto instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, autorizada pelo Município, mediante escrituração pública, para fins de permitir edificações acima do limite estabelecido pelos parâmetros básicos até os máximos da transferência prevista na tabela do anexo 10 da Lei Complementar nº 095 de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma).

§ 1º O instrumento referido nesta Lei permite ao proprietário transferir a metragem do potencial construtivo do seu terreno para que em outro(s) terreno(s) das zonas informadas no art. 6º desta lei sejam aplicados os parâmetros para construção acima dos limites básicos, conforme tabela do anexo 10 do Plano Diretor Participativo de Criciúma.

§ 2º Deverá ser considerada a proporcionalidade dos Índices de Aproveitamento Máximo (IAM) de transferência entre as áreas Transferidoras e as áreas Receptoras, observando as respectivas áreas, setores e zonas urbanas constantes do anexo 10 da Lei Complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012.

§ 3º Para cálculo da metragem recebida por transferência do direito de construir será aplicada a seguinte fórmula:

$$AR = MPC \times CP$$

Área Receptora (AR) = Área efetivamente recebida para utilização no terreno receptor  
Metragem do potencial construtivo oriundo do terreno transferidor (MPC) = metragem do terreno transferidor x índice de aproveitamento máximo do terreno transferidor (Anexo 10 do Plano Diretor em observação (2))

Coefficiente de Proporcionalidade (CP) = índice de aproveitamento máximo da área transferidora / índice de aproveitamento máximo da área receptora (Anexo 10 do Plano Diretor em observação (2))

§ 4º Deverão ser respeitados os parâmetros máximos definidos pelo instrumento da transferência do direito de construir, conforme descritos no Anexo 10 da Lei Complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012.

§ 5º O Órgão de Planejamento, legalmente instituído, será responsável pelos procedimentos para a emissão da Transferência do Direito de Construir.

§ 6º A Transferência do Direito de Construir terá por finalidade:

I - Implantação de equipamentos urbanos,

e comunitários, criação ou alargamento do sistema viário;

II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico (inventariado ou tombado), ambiental (áreas de preservação, proteção ou verdes), paisagístico, social ou cultural;

III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV - Manutenção das características gerais de imóvel lindeiro ou defrontante a parques, praças, cemitérios, instituições de ensino e saúde, públicas e privadas.

V - Redução da densidade urbana, desde que consultado o Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

§ 7º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que permutar com o Município seu imóvel, ou parte dele, recebendo o índice de aproveitamento máximo, para os fins previstos neste artigo, firmando as partes a respectiva escritura pública de permuta independente de autorização específica e pagamento de ITBI.

§ 8º O proprietário da área urbana que desejar preservar, parcial, ou integralmente, imóvel de sua propriedade de interesse histórico, cultural ou ambiental, deverá apresentar proposta à administração pública, para fazer jus à transferência do direito de construir, devendo ser submetido à análise do e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

§ 9º Quando da transferência do direito de construir de imóvel preservado, nos termos do parágrafo anterior, o proprietário deverá manter a edificação em perfeitas condições de uso, bem como as principais características arquitetônicas externas, estando sujeito, caso descumpra, as sanções da legislação específica.

§ 10 De toda a metragem excedente utilizada no empreendimento receptor, até o limite de 50% da referida metragem poderá ser oriunda da Transferência do Direito de Construir, devendo o restante até o máximo permitido ser utilizado através de Outorga Onerosa e obedecidos os índices de aproveitamento máximos de Outorga e Transferência dispostas no Anexo 10 da LC nº [095/2012](#). (Redação dada pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

**Art. 13** O Município de Criciúma, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com base na disponibilidade de infraestrutura de equipamentos e serviços urbanos, e nos condicionantes ambientais presentes, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS E APLICAÇÃO

**Art. 14** As áreas transferidoras (consideradas passíveis de transferência) e receptoras (que recebem o potencial construtivo) do direito de construir observarão as seguintes

condições:

I - o potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelos índices máximos do lote para o zoneamento em que estará previsto;

II - imóveis receptores deverão ser providos de infraestrutura urbana básica;

III - o potencial total construtivo poderá ser transferido uma única vez e será vinculado ao(s) imóvel (is) receptor(es), depois de consumada a transferência do direito de construir junto à matrícula do imóvel.

IV - o imóvel transferidor poderá transferir seu potencial construtivo para um ou mais imóveis receptores, e o imóvel receptor poderá receber o potencial construtivo de um ou mais imóveis transferidores, respeitado sempre o índice de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Nos casos excepcionais onde for constatada a necessidade da realocação da Transferência de Potencial Construtivo, esta dependerá de análise e aprovação do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído em conjunto com o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

**Art. 15** Para a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir será necessário atender a pelo menos um dos seguintes requisitos:

I - estar localizados em ruas pavimentadas com faixa de domínio de 15 (quinze) metros ou superior;

II - estar localizados em vias públicas com projetos específicos de intervenção viária (túneis, viadutos, pontes, alargamentos, duplicações, binários e/ou outros) com recurso garantido;

III - estar situados em vias coletoras e/ou arteriais;

IV - estar situadas em rodovias, no anel de contorno viário e na via expressa.

Parágrafo único. Excepcionalmente, para as ruas com faixa de domínio existentes menores de 15 metros, o Órgão de Planejamento poderá, após análise técnica, aprovar a Transferência do Direito de Construir, desde que haja previsão legal de alargamento viário para via.

**Art. 16.** O uso da Transferência do Direito de Construir autoriza a utilização, quando possível, da taxa de ocupação máxima, índice de aproveitamento máximo e/ou a construção dos pavimentos extras, conforme previsto na Tabela do anexo 10 da Lei Complementar nº [95/2012](#). (Redação dada pela Lei Complementar nº [346/2020](#))

**Art. 17** O Município deverá manter registro das transferências do direito de construir nos respectivos cadastros imobiliários do município, nos quais constará se o imóvel é

transferidor ou receptor, bem como seus respectivos potenciais construtivos.

**Art. 18** As áreas transferidoras deverão ser avaliadas pelo órgão de planejamento e identificadas como áreas inviabilizadas de usufruir do potencial construtivo previsto para o local.

**Art. 19** Os imóveis receptores deverão atender aos demais parâmetros da legislação vigente, especialmente os informados no anexo X da Lei Complementar nº [95/2012](#).

Parágrafo único. A escritura pública de transferência deverá ser registrada nas respectivas matrículas dos imóveis transferidor e receptor, junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, e apresentadas quando da análise do projeto arquitetônico da obra que será construída no imóvel receptor.

**Art. 20** O Município também poderá alienar o potencial construtivo de seus imóveis, mediante aprovação do CDM e posterior processo licitatório com escritura pública, sendo os recursos obtidos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Municipal - FUNDEM.

Parágrafo único. A aprovação da alienação do potencial construtivo referido no caput deste artigo deverá ser precedida de projeto de utilização do recurso a ser apresentada pelo Órgão de Planejamento e aprovado pelo CDM.

**Art. 21** [Aos imóveis residenciais preservados, nos termos do §3º do art. 1º, poderá ser concedida isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de acordo com a Lei Municipal que dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico, artístico e natural do Município e legislação ambiental, mediante requerimento do proprietário, sendo que este benefício entrará em vigor a partir do exercício seguinte ao da concessão e será mantido enquanto o lote/edificação permanecer com o mesmo uso/conservação. \(Redação dada pela Lei Complementar nº \[346/2020\]\(#\)\)](#)

**Art. 22** A aprovação de projetos de reforma e restauração de imóveis preservados fica isenta do pagamento de taxas.

**Art. 23** Caso haja a demolição ou não conservação do(s) imóvel(is) preservado(s) que permitiria a Transferência do Direito de Construir, o interessado perderá automaticamente a faculdade da transferência do potencial construtivo.

### SEÇÃO III

#### DA CONTRAPARTIDA DO BENEFICIÁRIO

**Art. 24** Será efetuada a Transferência do Direito de Construir mediante escritura pública, precedida de autorização expedida pelo Município através de:

I - Certidão de transferência do direito de construir para imóvel transferidor - expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, a partir do preenchimento do

requerimento expedido pelo Município e pagamento da respectiva taxa ao Município, no valor correspondente a 05 (cinco) Unidades Fiscais do Município - UFM's;

II - Certidão de transferência do direito de construir para imóvel receptor - expedição de certidão especial para a utilização do potencial transferido, quando da análise do projeto arquitetônico, onde o recebimento da Transferência é garantido ao proprietário a partir do preenchimento do requerimento expedido pelo Município e pagamento de taxa ao Município, no valor correspondente a 05 (cinco) Unidades Fiscais do Município - UFM's.

**Art. 25** Será averbada no registro de imóveis competente a transferência do potencial construtivo junto às matrículas dos imóveis que cedem e recebem o referido potencial.

**Art. 26** No imóvel transferidor a averbação deverá conter as condições de proteção, preservação e conservação do mesmo quando este se fizer necessário.

### Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 28** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir, e de alteração de uso, serão aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão 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;

IX - outras definidas pelo Órgão de Planejamento Municipal e aprovadas em Lei.

**Art. 29** Os recursos auferidos com a taxa da transferência do direito de construir e de alteração de uso serão transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Municipal - FUNDEM.

**Art. 29-A** O número de pavimentos extras deverá obedecer ao limite máximo da Tabela do

anexo 10 da Lei Complementar nº 95/2012, não podendo ser cumulativo entre Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 346/2020)

**Art. 30** As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

**Art. 31** A presente Lei poderá ser regulamentada por Decreto Municipal, e os casos omissos serão resolvidos pelo Órgão de Planejamento Municipal, com a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 32** Ficam revogados os anexos II e III da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012.

**Art. 33** Fica alterado o anexo X da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012, que passa a vigorar com a redação do Anexo Único da presente Lei.

**Art. 34** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 35** Revogam-se as disposições em contrário.