



De 30 de outubro de 2025.

Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir, e dá outras providências.

TÍTULO I
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA TRANSFERÊNCIA
DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam regulamentados os instrumentos jurídicos de política urbana de Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir, estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT.

Art. 2º Os recursos auferidos pela Outorga Onerosa do Direito de Construir e pela Transferência do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, depositados em conta específica e deverão ser utilizados para as finalidades descritas no Art. 26 da Lei Federal 10.257 de 2001 (Estatuto das Cidades) e no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT.

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir, bem como sua utilização, somente serão permitidos em zonas previamente determinadas e não poderão ultrapassar os índices máximos para cada zona conforme estabelecido no Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 4º O Poder Executivo Municipal outorgará onerosamente o exercício do direito de construir, para fins de edificação em áreas delimitadas no PDDT onde o coeficiente de aproveitamento básico possa ser ultrapassado, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal n º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta lei, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º. A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ocorrer entre particular e poder público, onde, a partir de contrapartida financeira do requerente, o poder público confere a este o direito de construir excedente, até o limite máximo predeterminado, atendendo os trâmites legais que seguem, sendo vedada neste caso negociações entre particulares.

§ 2º. O exercício do direito de construir adicional, adquirido através da outorga onerosa do direito de construir, é estabelecido a partir do coeficiente de aproveitamento básico de cada macroárea ou unidade territorial onde será utilizado, não podendo ultrapassar o coeficiente máximo determinado para a área em questão.

§ 3º. Ficam delimitadas as unidades territoriais que possuem diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, definidos no respectivo anexo do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT, como áreas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

§ 4º. As áreas, que não possuírem diferencial entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, não são passíveis de aplicação da outorga onerosa, sendo essas definidas de acordo com o respectivo Anexo do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT.

Art. 5º O direito de construir adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado:

I - Nos lotes, pelo coeficiente de aproveitamento máximo definido para as respectivas macroáreas, unidades, área de operação urbana consorciada ou área de projeto especial;

II - Nas macroáreas, parte delas ou unidades territoriais destas, nas áreas de operação urbana consorciada e nas áreas de projetos especiais, pelo estoque de direito de construir adicional, e no caso de sua inexistência, cada caso em específico será analisado pela Secretaria do Planejamento Urbano – SEPLAM.

§ 1º. O estoque do direito de construir fica definido como a quantidade delimitada de solo criado que pode ser comprada em cada zona e/ou macroárea.

§ 2º. Entende-se por solo criado, conforme o § 1º, a diferença entre coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, também chamado de ACCE (Área Construída Computável Excedente).

Art. 6º O direito de construir adicional é vinculado ao imóvel para o qual foi pleiteado e adquirido, podendo estar ou não vinculado a um determinado projeto de construção.

Art. 7º Mesmo nos casos em que o direito de construir adicional não estiver diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, mas somente ao lote, o Poder Executivo Municipal também poderá expedir Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir (COODC) vinculado a determinado lote ou lotes, que será convertido em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação, em processo futuro.

Art. 8º A permissão do direito de construir adicional, mediante Outorga Onerosa, depende de aprovação junto à Secretaria do Planejamento Urbano, através de processo digital específico.

§ 1º. O requerimento deverá ser solicitado através de processo digital junto à Secretaria do Planejamento Urbano, contendo informações sobre o requerente, matrícula do imóvel, consulta de viabilidade de construção, planta de localização, quadro de áreas com a descrição da área adicional a ser outorgada.

§ 2º. O requerimento será objeto de análise da Comissão Técnica da Outorga Onerosa, instituída por decreto, que deverá emitir parecer.

§ 3º. Nos casos que a Comissão Técnica da Outorga Onerosa julgar necessário, o processo poderá ser remetido para consulta em reunião ordinária do Conselho Municipal do Desenvolvimento Territorial – CMDT.

Art. 9º Mediante parecer da Comissão Técnica da Outorga Onerosa, será expedido a Consulta Prévia da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a qual será válida por 06 (seis) meses, a partir da data de sua expedição.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estipulado no *caput* sem que o interessado tenha efetivado a aquisição do direito de construir adicional, as consultas perderão automaticamente sua validade, ficando a futura utilização do direito de construir adicional condicionada à formulação de nova Consulta Prévia.

Art. 10. Uma vez deferida a Consulta Prévia da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a que se referem os artigos 8º e 9º, o interessado poderá adquirir do Poder Público o direito de construir adicional, mediante contrapartida financeira, a ser paga com base no cálculo descrito no art. 12 desta Lei, para então ser emitido o Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir – COODC.

I – O Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir – COODC terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser renovado.

Parágrafo único. A análise do requerimento para Outorga Onerosa do Direito de Construir está condicionada ao pagamento de Taxa Administrativa de Consulta Prévia de Outorga Onerosa do Direito de Construir no valor de 01 (uma) UFML - Unidade Fiscal do Município de Lages.

Art. 11. A contrapartida financeira para obtenção do certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada, considerando-se:

I – Contrapartida Financeira (CF) – valor aferido em moeda corrente (reais);

II – Área Construída Computável Excedente (ACCE) – correspondente ao total da área computável, em metragem quadrada (m²), que extrapola o índice básico do coeficiente de aproveitamento até que se atinja o coeficiente máximo;

III – Custo Unitário Básico (CUB) – estimativa parcial para o valor de m² de construção, refletindo a variação mensal dos custos de construção imobiliária com materiais, equipamentos e mão-de-obra de projetos-padrão específicos, correspondente ao CUB/m² Médio do Estado de Santa Catarina atualizado mensalmente;

IT – Índice Territorial de acordo com Anexo I desta Lei.

Art. 12. Para o cálculo da Contrapartida Financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir será utilizada a fórmula:

$$CF = ACCE \times CUB \times IT$$

Parágrafo único. Se o terreno estiver inserido em mais de uma Unidade Territorial, para efeito de cálculo, será considerado o maior coeficiente de aproveitamento.

Art. 13. O valor da contrapartida financeira poderá ser pago, integralmente ou de forma parcelada, porém, a emissão do Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir – COODC, bem como o alvará de licença de construção quando for o caso, vincula-se a quitação total do valor citado.

Art. 14. O Potencial Construtivo vinculado a Outorga Onerosa poderá ser adquirido de forma parcial, ou seja, não somente em sua totalidade. Dessa forma, o valor da contrapartida será emitido proporcionalmente, bem como os índices emitidos Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir – COODC.

Art. 15. O valor integral deverá ser pago e endereçado à conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir do deferimento da Consulta Prévia da Outorga, no caso de pagamento à vista.

Art. 16. Em caso de parcelamento, o montante de 30% (trinta por cento) deverá ser pago de entrada e o saldo remanescente, correspondente aos outros 70% (setenta por cento), poderá ser pago em até 18 (dezoito) meses, em parcelas mensais e consecutivas, sujeito a juros de parcelamento da Fiscalização Tributária Municipal, sendo os valores sempre endereçados à conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 1º. O não pagamento dos valores relativos à contrapartida financeira implicará na extinção do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir em questão.

§ 2º. Para se beneficiarem do instrumento, os imóveis devem estar livres de quaisquer ônus, impedimentos e débitos, especialmente para com a fazenda pública municipal.

§ 3º. Os proprietários ou incorporadores que estiverem em débito com o Município, só poderão habilitar-se aos benefícios desta lei, se quitarem anteriormente ao requerimento os débitos vencidos.

Art. 17. O impacto da concessão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo adicional e da Transferência do Direito de Construir na infraestrutura, no meio ambiente e em seu entorno deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo Municipal, através do sistema de informações geográficas territorial vigente.

Art. 18. A emissão de novos Certificados de Outorga Onerosa do Direito de Construir – COODC serão suspensas mediante decreto do Poder Executivo Municipal, em caso de se constatar impacto negativo na infraestrutura decorrente da sua aplicação, ou quando se verificar a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites urbanísticos estabelecidos Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial – PDDT.

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 19. O Poder Executivo Municipal autorizará o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer seu direito de construir em outro local passível de

receber o potencial construtivo, nos termos do PDDT, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, nos seguintes casos:

I - Para fins institucionais :

- a) no caso de implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- b) programas de regularização fundiária ou urbanização de áreas de habitação de interesse social;
- c) implantação de infraestruturas urbanas, tais como, corredores sanitários, para a implantação de redes de esgoto, redes de drenagem, galerias pluviais, redes de gás, redes elétricas, de comunicação e outros dispositivos necessários para atendimento à comunidade.

II - Preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

§ 1º A transferência do Direito de Construir - TDC poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º A possibilidade de transferência do direito de construir deriva de restrições ou impedimentos originados por imposição individualizada ao imóvel, de limitações à plena ocupação, definidas oficialmente por interesse do Poder Público Municipal, incluindo todos os procedimentos diretos e indiretos necessários.

Art. 20. O potencial construtivo existente e não utilizado em decorrência de limitações legais, conforme estabelecido no § 2º do artigo 19 desta Lei, poderá ser transferido nas seguintes hipóteses:

I - Por alienação parcial ou total, mediante averbação do Certificado de Transferência do Direito de Construir (CTDC) na matrícula do imóvel, a um ou mais proprietários, autorizados a recebê-las;

II - Para outros imóveis de propriedade do solicitante.

SEÇÃO I
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA FINS
INSTITUCIONAIS

Art. 21. A transferência do direito de construir para fins institucionais seguirá as seguintes determinações:

I – Somente será aplicado este dispositivo a partir de manifestação de interesse do Poder Público por determinada área, para os fins expressos no Art. 19, inciso I;



II – Os imóveis poderão transferir somente a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo índice de aproveitamento básico;

III – No caso de imóveis requeridos pelo Município para fins de habitação de interesse social, localizados nas áreas especiais de interesse social - ZEIS, poderão transferir o equivalente ao valor do imóvel, convertido em potencial construtivo a ser transferido;

IV – Os imóveis, lotes ou glebas localizadas em áreas especiais de interesse ambiental - AEIA, poderão transferir de forma gradativa o direito de construir potencial virtual básico, de acordo com critérios descritos neste inciso.

a) Enquadramento da Área de Origem:

1) Ser classificada como Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA), Área de Preservação Permanente (APP), Unidade de Conservação, ou área com restrição de uso por motivo ambiental;

2) Ter sido preservada voluntariamente pelo proprietário ou ter restrições impostas por legislação ambiental;

3) Estar regularizada quanto à titularidade e matrícula imobiliária;

4) Estar livre de passivos ambientais (não degradada ou já em processo de recuperação aprovado).

b) Critérios Técnicos e Urbanísticos:

1) O destino da transferência (imóvel receptor) deve estar localizado em área apta à densificação urbana, conforme o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo;

2) Avaliação de justa equivalência de valor econômico entre os direitos transferidos e recebidos;

3) Controle para evitar concentração de potencial construtivo em determinadas regiões;

c) Critérios Ambientais:

1) Exigência de contrapartidas ambientais (ex.: reflorestamento, manutenção da área, servidão ambiental).

2) Comprovação de que a manutenção da área preservada contribui para o equilíbrio ambiental urbano (manancial, biodiversidade, mitigação climática etc.);

3) Plano de manejo ou termo de compromisso de preservação/recuperação aprovado pelo órgão ambiental;

4) Prioridade para áreas inseridas em corredores ecológicos ou zonas de amortecimento de unidades de conservação;

§ 1º. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA, uma vez descaracterizadas mediante processo legal, nos devidos órgãos competentes, ficarão impossibilitadas de utilizar a Transferência do Direito de Construir.

§ 2º. Estas áreas de AEIA também poderão ser definidas no caso de ações em córregos específicos ou em ações e projetos de saneamento urbano, permitindo a recuperação

do todo ou parte do valor da terra sem a necessidade de desapropriação, permitindo ainda a criação de parques alagáveis, áreas de lazer, alargamento e melhoria de canais de drenagem urbana.

§ 3º A Transferência do Direito de Construir (TDC) poderá ser utilizado como contrapartida por parte do Município, no caso deste ter especial interesse em determinada área para questões citadas no inciso I, art. 19, substituindo assim a contrapartida pecuniária.

§ 4º As Transferências de Potencial Construtivo de que trata esta Seção, deverão ser submetidas a apreciação Comissão Técnica da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 22. A Transferência do Potencial Construtivo (TPC) nas hipóteses previstas no inciso I do art.19 será calculada considerando:

- I – Potencial Construtivo a ser Transferido (PCT), em metros quadrados;
- II – Área de Interesse do Município (AI), em metros quadrados;
- III – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA), em porcentagem;
- IV – Coeficiente de Aproveitamento Utilizado (CAU), em porcentagem;
- V – Valor em metros quadrados do Terreno Cedente (VTC);
- VI – Valor em metros quadrados do Terreno que recebe a Transferência (VTT).

§ 1º - O cálculo do valor dos terrenos será realizado pela Diretoria de Fiscalização Tributária Municipal, que realizará a atualização do valor do metro quadrado do terreno onde se edificará a Transferência do Direito de Construir a ser adquirida.

Art. 23. Para o cálculo do Potencial Construtivo a ser Transferido (PCT) será utilizada a fórmula:

$$PCT = 1,2 \times AI \times (CA - CAU)$$

Art. 24. Para o cálculo da Transferência do Potencial Construtivo (TPC) do terreno cedente para o terreno adquirente será utilizada a fórmula:

$$TPC = \frac{PCT \times VTC}{VTT}$$

Art. 25. O procedimento para a aplicação deste instrumento se dará exclusivamente através da Secretaria do Planejamento Urbano, a qual será responsável pelo processo. Neste constará o requerimento emitido pela SEPLAM e encaminhado ao proprietário da área de interesse, com justificativa para o fim determinado do seu uso, cálculo dos índices de potencial construtivo correlatos a área cedente e a área receptora do índice, e por fim, a emissão do Certificado de Potencial Transferível de Construção - CPTC, com o qual se efetivará a averbação nas matrículas dos lotes em questão.

3

SEÇÃO II
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA FINS DE
PRESERVAÇÃO DE PATRIMÔNIO

Art. 26. A transferência do direito de construir para fins de preservação seguirá as seguintes determinações, conforme a legislação do Plano diretor vigente:

I - Os imóveis tombados, protegidos ou de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural, poderão transferir a diferença de potencial construtivo total ou parcial, desde que vinculados com projetos de restauro e manutenção do patrimônio, autorizados pelo Poder Público Municipal, através da Fundação Cultural de Lages e da Secretaria do Planejamento Urbano.

II - As edificações serão consideradas de interesse público, para preservação do patrimônio histórico e cultural, de acordo com avaliação prévia da Fundação Cultural de Lages, para possibilitar a aplicação desse instrumento.

Parágrafo único. Os imóveis tombados ou protegidos, que tenham transferido o potencial construtivo, terão seus índices repostos a cada 5 (cinco) anos, com o objetivo de gerar recursos para a preservação e conservação do bem, mediante comprovação realizada por vistoria e laudo técnico de profissional habilitado, e validado pelo Poder Público Municipal, através da Fundação Cultural de Lages e da Secretaria do Planejamento Urbano.

Art. 27. A permissão de Transferência do Potencial Construtivo, mediante Transferência do Direito de Construir, depende de aprovação junto à Secretaria do Planejamento Urbano, através de processo digital específico.

§ 1º. O requerimento deverá ser solicitado através de processo digital direcionado à Secretaria do Planejamento Urbano, contendo informações sobre o requerente, matrícula do imóvel, consulta de viabilidade de construção, planta de localização, quadro de áreas e a indicação da finalidade, seja para ceder ou receber potencial construtivo.

§ 2º. O requerimento será objeto de análise da Comissão Técnica da Outorga Onerosa, instituída por decreto, que deverá emitir parecer.

§ 3º. Nos casos que a Comissão Técnica da Outorga Onerosa julgar necessário, o processo poderá ser remetido para consulta do Conselho Municipal do Desenvolvimento Territorial – CMDT.

Art. 28. Mediante parecer da Comissão Técnica da Outorga Onerosa, será expedido a **Consulta Prévia da Transferência do Direito de Construir**, a qual será válida por 06 (seis) meses, a partir da data de sua expedição.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estipulado no *caput* sem que o interessado tenha efetivado a transferência do direito de construir, as consultas perderão automaticamente sua validade, ficando a futura utilização do direito de construir adicional condicionada à formulação de nova Consulta Prévia.

Art. 29. Uma vez deferida a Consulta Prévia da Transferência do Direito de Construir, a que se referem os artigos 27 e 28, o interessado poderá solicitar ao Poder Público

o Certificado de Transferência de Direito de Construir do potencial construtivo disponível, de forma total ou parcial, mediante processo legal.

I – O Certificado de Transferência do Direito de Construir, poderá ser emitido de um imóvel para outro, de mesmo proprietário, ou para terceiros, desde que este esteja apto a receber o excedente de índices em virtude do zoneamento a que pertença.

Parágrafo único. A análise do requerimento para o Certificado está condicionada ao pagamento de Taxa Administrativa de Consulta Prévia da Transferência do Direito de Construir no valor de 01 (uma) UFML - Unidade Fiscal do Município de Lages.

Art. 30. Em posse do Certificado de Transferência do Direito de Construir, o proprietário terá o prazo de 06 (seis) meses, a contar da data de expedição do Certificado, para averbação no Cartório de Registro público respectivo, e assim obter futuras aprovações de projetos, com o potencial obtido.

Art. 31. A Transferência do Potencial Construtivo nas hipóteses previstas no inciso II do art. 26 será calculada considerando:

- I – Potencial Construtivo a ser Transferido (PCT), em metros quadrados;
- II – Área Edificada de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (APC), em metros quadrados;
- III – Coeficiente de Aproveitamento Básico Predominante do Entorno ou do lote em si, nos casos em que o imóvel não estiver em AEPRAM (CAB);
- IV – Coeficiente de Aproveitamento Utilizado (CAU);
- V – Coeficiente de Majoração (CM).

Art. 32. Para o cálculo do Potencial Construtivo a ser Transferido (PCT) será utilizada a fórmula:

$$PCT = APC \times (CAU - CAB) \times CM$$

Parágrafo único. O Coeficiente de Majoração será de 1,2 (um vírgula dois) nos casos onde o imóvel deverá manter suas características internas e externas, e de 1,1 (um vírgula um) quando o imóvel deverá manter somente suas características externas.

Art. 33. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis, os lotes em que o respectivo coeficiente básico de aproveitamento possa ser ultrapassado, excluídas as áreas de operações urbanas consorciadas.

Art. 34. Os imóveis que recebam o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial - PDDT.

Parágrafo único. O potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo do lote para a unidade territorial em que o mesmo está inserido, respeitando-se os estoques de direito de construir adicional estabelecido para a respectiva macroárea ou unidade territorial.



Art. 35. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

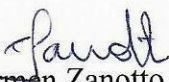
Art. 36. Toda transferência do potencial construtivo concedida pelo Município deverá, quando da sua concessão, transferência ou alienação, ser averbada na matrícula do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 37. A base de cálculo da Taxa Administrativa de Transferência do Direito de Construir e da Outorga Onerosa, será de 01 (uma) UFML - Unidade Fiscal do Município de Lages.

Parágrafo único. A taxa estabelecida no *caput* não será cobrada na transferência do direito de construir para fins institucionais.

Art. 38. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Lages, 30 de outubro de 2025, *259º ano da Fundação e 165º da Emancipação*


Carmen Zanotto
Prefeita