PREFEITURA MUNICIPAL DE FÊNIX
Cidade Histórica e Ecológica

Publicado: 06/07/12 Pág.: 17
EDIÇÃO N.º 8.289
JORNAL TRIBUNA DO INTERIOR

LEI Nº 34/2012

SÚMULA: DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NO MUNICÍPIO DE FÊNIX, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FÊNIX

Faço saber que a Câmara Municipal de Fênix, Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1°. Fica instituída a Lei Municipal relativa à regulamentação da Transferência do Direito de Construir no Município de Fênix, estabelecida nos termos do Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 2°. A Transferência do Direito de Construir possibilita ao município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário existente, à instalação dos equipamentos públicos, bem como à preservação de áreas significativas e de relevante valor ambiental, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

Art. 3°. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir, em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta Lei, ou alienálo, parcial ou totalmente para fins de:
I - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
II - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
III - estabelecimento de praças e parques municipais;
IV - implantação de infra-estrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.
§ 1°. No Município de Fênix, o instrumento Transferência do Direito de Construir poderá ser utilizado para preservação do manancial de captação de água para abastecimento público.
§ 2°. Os imóveis doados para o Município para fins de habitação de interesse social poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pela Secretaria competente da Prefeitura.

Art. 4°. Para os fins desta lei, a Transferência do Direito de Construir será admitida exclusivamente para os imóveis situados na Zona de Fragilidade Urbana Ambiental ou seja nas Sub-zonas de Preservação Permanente(SPP)e de Uso Restrito e Controlado (SURC)e os terrenos que recebem o potencial construtivo são os situados na ZCSC- Zona de Comércio e Serviço Central e, somente na malha urbana da cidade de Fênix.

§ 1°. Os usos e parâmetros máximos para esses imóveis, estão estabelecidos no Quadro I, Anexo I, parte integrante desta lei, considerados para os terrenos que recebem o potencial construtivo, situados na Zona de Comércio e Serviço Central - ZCSC.
§ 2°. Além do disposto no Quadro I, os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 5°. Os proprietários particulares dos imóveis situados nas zonas especificadas no artigo anterior e acima, deverão garantir a preservação ambiental e a manutenção da área objeto da transferência, assegurando acesso público à sua utilização.

Art. 6°. Nos casos em que os imóveis pertençam ao Poder Público Municipal, os recursos obtidos com a alienação do potencial construtivo deverão ser aplicados na implantação de infra-estrutura, no local objeto da transferência, ou na desapropriação ou implantação de áreas públicas de lazer em outros locais.

Art. 7°. Será considerado o potencial construtivo do terreno para fins da Transferência do Direito de Construir, determinado em metros quadrados de área computável, a partir da seguinte fórmula:
Pc = Ca x A
onde:
Pc = Potencial Construtivo
Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona ou setor onde está localizado o imóvel cedente;
A = Área total do terreno cedente.

Art. 8°. O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:
Pt = Pc x Vmc x Cr , onde:
Vmr Cc
Pt = Potencial Construtivo Transferível;
Pc = Potencial Construtivo;
Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial;
Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial;
Cr = Coeficiente de aproveitamento da zona ou setor onde está localizado o imóvel que recebe o potencial;
Cc = Coeficiente de aproveitamento da zona ou setor onde está localizado o imóvel que cede o potencial.
Parágrafo Único. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado, com base nos critérios a serem definidos por Decreto Municipal, dentro de 60 dias publicação da presente lei.

Art. 9°. Sujeitam-se à licitação pública os imóveis de propriedade do Poder Público, para alienação do potencial construtivo.

CAPÍTULO II
CONTROLE DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 10°. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelos órgãos competentes, através de:

I - expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais;
II - expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei e dos demais diplomas legais.

Art. 11. A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.
Parágrafo Único. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter além do disposto no *"caput"* deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação estabelecidas.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Extingue-se a faculdade de transferência do potencial construtivo no caso de não serem atendidas as condições de proteção, preservação e conservação do imóvel cedente.
Parágrafo Único. Ao imóvel que perder o direito de transferência do potencial construtivo, só será permitido o uso residencial, com o devido registro imobiliário.

Art. 13. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem Transferência do Direito de Construir.

Art. 14. Esta lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de sua publicação.

Art. 15. Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

FÊNIX, 04 de julho de 2012.

Altair Molina Serrano
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I - QUADRO I - TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

QUADRO I - Transferência de Potencial Construtivo

Zona	Usos	Coeficiente de aproveitamento máximo	Altura máxima (pav.)	Lote mínimo/ testada mínima (m²/m)	Afastamento das divisas (m)
ZCSC- Zona de Comércio e Serviço Central	- habitação unifamiliar (1) - habitação coletiva vertical - comércio e serviço vicinal e de bairro	5.4	10	600/15	2,00 (2)

(1) uma habitação unifamiliar por lote
(2) Recuo lateral de 2,00 m, acima dos dois pavimentos considerando questões de sombreamento, se não tiver abertura nos dois primeiros pavimentos o afastamento lateral poderá ser zero(sobre a divisa).