

LEI COMPLEMENTAR Nº 285, DE 3 DE MAIO DE 2018.

(Vide Decreto nº 28447/2020; nº 28455/2020)



Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Foz do Iguaçu e fixa normas, para o Desmembramento, Arruamento, Loteamento, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Subdivisão, Denominação e Unificação de Terrenos no Município.

A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ART. 1º A PRESENTE LEI COMPLEMENTAR SE DESTINA A DISCIPLINAR OS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTOS, ARRUAMENTOS, LOTEAMENTOS, CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS, SUBDIVISÃO, DENOMINAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E UNIFICAÇÃO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU, SENDO ELABORADA NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

§ 1º O disposto na presente Lei Complementar obriga não só os Loteamentos, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Caracterizações, Unificações e Subdivisões realizadas para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, inclusive as operações urbanas consorciadas nos termos do Estatuto da Cidade, mas também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

§ 2º Os Arruamentos, Loteamentos, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Subdivisões ou Incorporações, para a sua execução, somente poderão ser executados após licença e aprovação do Município.

Art. 2º O parcelamento do solo será mediante Loteamento, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados e Subdivisão, observadas as disposições desta Lei Complementar e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. Antes da elaboração do projeto, o interessado deverá inteirar-se dos procedimentos administrativos necessários e dos requisitos urbanísticos mínimos exigidos, não havendo, em hipótese alguma, dispensa do cumprimento das normas instituídas por esta Lei Complementar.

Capítulo II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Área Total do Parcelamento é toda a área que o Loteamento, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados ou Subdivisão abrange;

II - Área de Domínio Público é a área ocupada pelas vias de circulação, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso, poderão ficar sem acesso à via pública;

III - Área Total dos Lotes é a resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

IV - Arruamento é o ato de abrir vias ou logradouros destinados à circulação ou utilização pública;

V - Subdivisão é a divisão de áreas e lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - Condomínios de Lotes Horizontais Fechados é o parcelamento, com fechamento das vias internas e controle de acesso para uso exclusivo pelos usuários autorizados, tendo suas normas definidas em legislação específica;

VII - Equipamentos Urbanos, segundo a norma brasileira NBR 9284, é um termo que designa todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, conforme a classificação abaixo:

- a) circulação e transporte;
- b) cultura e religião;
- c) esporte e lazer;
- d) infraestrutura;
- e) sistema de comunicação, energia, iluminação pública e saneamento;
- f) segurança pública e proteção;
- g) abastecimento;
- h) administração pública;
- i) assistência social;
- j) educação e;
- k) saúde.

VIII - Faixa Não Edificável - non aedificandi - é uma parcela da área onde não será permitida qualquer construção, salvo aquelas necessárias à correção e a proteção de margens dos cursos de água, barrancos, sistemas de circulação, e em outros casos definidos pelo Poder Público, desde que previamente autorizadas na forma das leis ambientais.

IX - Loteamento é o parcelamento de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X - Parcelamento do Solo é o ato de subdividir áreas em lotes;

XI - Unificação é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XII - Testada é a linha que separa o logradouro público do lote;

XIII - Via de Circulação é a via destinada à circulação de veículos e pedestres;

XIV - Ciclovia é a pista exclusiva para ciclistas, destinada à circulação de ciclos (bicicletas), separada fisicamente das vias de tráfego comum de veículos e/ou pedestre;

XV - Ciclofaixa é a pista exclusiva destinada à circulação de ciclos (bicicletas), que não possuem uma separação física e fixa da via. Normalmente a separação ocorre por faixas pintadas no chão ou com utilização de "olhos de gato" ou elementos de sinalização.

Capítulo III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas situadas no perímetro urbano, definido pela Lei Complementar do Perímetro Urbano, cumpridos os requisitos urbanísticos mínimos estabelecidos pela legislação pertinente.

Parágrafo único. Somente serão parceladas as áreas com acesso direto à via pública, com a infraestrutura mínima prevista e em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo para fins de urbanização:

I - em terrenos situados nas faixas de fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas e nas áreas de APP, principalmente as do Código Florestal e suas complementações, entretanto, se a área de preservação fizer parte de uma área maior, que atenda as exigências da Zona Urbana em que estiver localizada, não existe óbice para que a área de APP seja parcelada juntamente com a área maior, permanecendo sempre como non aedificandi;

.../Lei Complementar nº 285 - fl. 04

II - quando este não apresentar solução alternativa para lançamento de efluentes na bacia de abastecimento público, principalmente na microbacia do Rio Tamanduá;

- III - no raio de 50,00m (cinquenta metros) de APP, das nascentes, mesmo nos chamados olhos d`água respeitar a legislação vigente, ou seja, qual for a sua situação topográfica;
- IV - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- V - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- VI - nas partes de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se analisado e aprovado na Comissão Técnica de Zoneamento e Uso do Solo - CTU;
- VII - em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a Resolução nº 4, de 18 de setembro de 1985, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA; e
- VIII - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção.

Capítulo IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

SEÇÃO I DOS REQUISITOS COMUNS A TODOS OS PARCELAMENTOS

Art. 6º Os Loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I - todo o projeto de Loteamento deverá incorporar, no seu traçado viário, os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do Sistema Viário Básico da cidade;
- II - as vias de Loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - a hierarquia das vias deverá respeitar as Diretrizes de Arruamento, constantes na Lei Complementar do Sistema Viário Básico, bem como as seguintes:

- a) as ruas sem saída não poderão ultrapassar 110,00m (cento e dez metros) de comprimento, devendo conter, ao seu final, bolsão para retorno com diâmetro inscrito mínimo de 18,00m (dezoito metros); ficando dispensadas do bolsão as que tenham comprimento de até 60,00m (sessenta metros);
- b) comprimento máximo da quadra igual a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e largura mínima de 40,00m (quarenta metros);
- c) nos Loteamentos Abertos não poderão ser implantadas caixas de vias locais menores que 16,00m (dezesesseis metros), com exceção das ruas de circulação dos Loteamentos de Interesse Social que terão largura mínima de 15,00m (quinze metros), bem como deverão atender a Lei Complementar do Sistema Viário Básico.
- d) as calçadas dos Loteamentos deverão ser implantadas conforme as faixas determinadas na Legislação específica do Município, que trata da padronização de calçadas.
- e) os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias federais e estaduais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15,00m (quinze metros), atendendo às dimensões mínimas respectivas.

IV - as vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter:

- a) largura mínima de 5,00 m (cinco metros), desde que não seja considerado divisor de quadra e única via de acesso para o terreno;
- b) rampa máxima tolerada para via exclusiva de pedestres: 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), quando deverá ter patamares de descanso.

V - todas as vias públicas constantes dos Loteamentos deverão ser implantadas e pavimentadas pelo proprietário, recebendo a infraestrutura de acordo com a sua localização e a demarcação das quadras e lotes.

VI - detalhamento construtivo para pavimentação asfáltica, contendo, no mínimo, os seguintes parâmetros, independente do tipo ou da modalidade do parcelamento do solo:

- a) para vias arteriais, estruturais, coletoras e conectoras:
 - 1. 95% (noventa e cinco por cento) de compactação;
 - 2. 20cm (vinte centímetros) de rachão brita grossa (BG);
 - 3. 10cm (dez centímetros) de brita graduada;

4. 7cm (sete centímetros) de Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ);
- b) para vias locais:
 1. 95% (noventa e cinco por cento) de compactação;
 2. 15cm (quinze centímetros) de rachão brita grossa (BG);
 3. 10cm (dez centímetros) de brita graduada;
 4. 5cm (cinco centímetros) de Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ);

VII - será obrigatória a reserva pelo proprietário de faixa non aedificandi, nos seguintes casos:

- a) ao longo das faixas de domínio público das redes de alta tensão e dos dutos, sendo 15,00m (quinze metros) para cada lado, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
- b) ao longo do Rio Tamanduá e Arroio Corredeiras 50,00m (cinquenta metros) para cada lado de suas margens, medidos horizontalmente, desde o seu nível mais alto;
- c) quando da existência de matas ciliares, matas nativas e/ou outras formas de vegetação reconhecidas de utilidade às terras que revestem, nas nascentes, córregos, águas dormentes, Rios Paraná e Iguaçu deverá ser observada a Legislação Federal, o Código Florestal e a Lei Complementar Municipal do Meio Ambiente, cumprindo, nestes casos, a reserva de área exigida nesta Lei Complementar;
- d) em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana; e
- e) em locais destinados à implantação de equipamentos urbanos definidos nesta Lei Complementar.

VIII - ciclovias nos loteamentos e nas vias do entorno dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, de acordo com as exigências apontadas nas diretrizes de arruamento, loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, definida pelo órgão responsável do Uso e Ocupação do Solo, deliberada a partir da solicitação das diretrizes do empreendimento por parte do requerente.

§ 1º Nas áreas sujeitas à erosão as exigências do inciso V, deste artigo, serão complementadas com outras obras, consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana.

§ 2º A faixa de que trata o inciso VII, deste artigo, não poderá ser utilizada para outros fins.

§ 3º Será definida a viabilidade técnica da implantação de ciclovias, pelo órgão responsável do Uso e Ocupação do Solo, quando apontada como necessária, indicando as especificações técnicas e dimensionamentos da ciclovia ou ciclofaixas nos novos empreendimentos imobiliários, sendo

de obrigação do empreendedor executá-la, devendo atender aos critérios do Uso e Ocupação do Solo de modo amplo e integrado, a fim de que cumpra sua função de eficiência e continuidade com as ciclovias existentes, respeitando a complexidade da interferência das demais estruturas.

Art. 7º Os Condomínios de Lotes Horizontais Fechados deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - todo o projeto de Condomínios de Lotes Horizontais Fechados deverá respeitar o traçado viário, os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do Sistema Viário Básico da cidade;

II - a hierarquia das vias deverá respeitar as Diretrizes de Arruamento, constantes na Lei Complementar do Sistema Viário Básico, bem como as seguintes:

- a) as ruas sem saída não poderão ultrapassar 110,00m (cento e dez metros) de comprimento, devendo conter, ao seu final, bolsão para retorno com diâmetro inscrito mínimo de 18,00m (dezoito metros); ficando dispensadas do bolsão as que tenham comprimento de até 60,00m (sessenta metros);
- b) comprimento máximo da quadra igual a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e largura mínima de 40,00m (quarenta metros);
- c) nos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados não poderão ser implantadas caixas de vias locais menores que 13,00m (treze metros), bem como deverão atender a Lei Complementar do Sistema Viário Básico.
- d) as calçadas dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados deverão ser implantadas conforme as faixas determinadas na Legislação específica do Município, que trata da padronização de calçadas.
- e) os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias federais e estaduais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas, com largura mínima de 15,00m (quinze metros), atendendo às dimensões mínimas respectivas.

III - as vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter:

- a) largura mínima de 5,00m (cinco metros), desde que não seja considerado divisor de quadra e única via de acesso para o terreno;
- b) rampa máxima tolerada para via exclusiva de pedestres: 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), quando deverá ter patamares de descanso;

IV - todas as vias públicas constantes dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados deverão ser implantadas e pavimentadas pelo proprietário, recebendo a infraestrutura de acordo com a sua localização e a demarcação das quadras e lotes.

V - será obrigatória a reserva pelo proprietário de faixa non aedificandi, nos seguintes casos:

- a) ao longo das faixas de domínio público das redes de alta tensão e dos dutos, sendo 15,00m (quinze metros) para cada lado, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
- b) ao longo do Rio Tamanduá e Arroio Corredeira 50,00m (cinquenta metros) para cada lado de suas margens, medidos horizontalmente, desde o seu nível mais alto;
- c) quando da existência de matas ciliares, matas nativas e/ou outras formas de vegetação reconhecidas de utilidade às terras que revestem, nas nascentes, córregos, águas dormentes, Rios Paraná e Iguazu deverá ser observada a Legislação Federal, o Código Florestal e a Lei Complementar Municipal do Meio Ambiente, cumprindo, nestes casos, a reserva de área exigida nesta Lei Complementar;
- d) em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana; e
- e) em locais destinados à implantação de equipamentos urbanos definidos nesta Lei Complementar.

VI - ciclovias nos loteamentos abertos e nas vias do entorno dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, de acordo com as exigências apontadas nas diretrizes de arruamento, loteamento e condomínios, definida pelo órgão responsável do Uso e Ocupação do Solo, deliberada a partir da solicitação das diretrizes do empreendimento por parte do requerente.

§ 1º Nas áreas sujeitas à erosão, as exigências do inciso IV, deste artigo, serão complementadas com outras obras, consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana.

§ 2º A faixa de que trata o inciso V, deste artigo não poderá ser utilizada para outros fins.

§ 3º Será definida a viabilidade técnica da implantação de ciclovias, pelo órgão responsável do Uso e Ocupação do Solo, quando apontada como necessária, indicando as especificações técnicas e dimensionamentos da ciclovia ou ciclofaixas nos novos empreendimentos imobiliários, sendo de obrigação do empreendedor executá-la, devendo atender aos critérios do Uso e Ocupação do Solo de modo amplo e integrado, a fim de que cumpra sua função de eficiência e continuidade com as ciclovias existentes, respeitando a complexidade da interferência das demais estruturas.

Art. 8º O proprietário da área a ser loteada cederá ao Município, sem ônus para este:

I - as áreas das vias públicas que compõem os Loteamentos e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados;

II - percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada, destinada à manutenção de bosques naturais, as quais em hipótese alguma, poderão ser desafetadas, nos termos do art. 2º da Lei Municipal nº 785, de agosto de 1974;

III - áreas de serviços públicos destinadas a equipamentos urbanos, que não poderão ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total do parcelamento, com localização a ser definida quando da Consulta Prévia.

IV - as áreas previstas nos incisos I e II deste artigo não poderão ser consideradas para base de cálculo da área a que se refere o inciso III.

§ 1º Quando na área a ser parcelada existir bosque natural, no percentual estabelecido, este atenderá à exigência do inciso II deste artigo.

§ 2º Quando não existir bosque natural, o empreendedor deverá deixar na área parcelada, área no percentual correspondente, a ser reflorestada mediante imediata ocupação com árvores de essências nativas e de forma adensada, atendendo aos critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, passando a fazer parte do projeto de arborização e objeto de caução de lotes para sua execução, constando referida área requisito para a aprovação e registro do loteamento.

§ 3º Excepcionalmente, e devidamente justificado, o empreendedor poderá adquirir, em local previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, área equivalente, usando como referência o valor venal das áreas, mas nunca com área inferior ao percentual estabelecido pela exigência do inciso II, deste artigo.

§ 4º Não poderão ser incluídas no percentual estabelecido no inciso II, deste artigo, as áreas já definidas como Áreas de Preservação Permanente - APP.

§ 5º Nos parcelamentos destinados como Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, a área de bosque natural deverá estar localizada no interior do seu polígono.

§ 6º A percentagem de áreas públicas previstas nos incisos I e II deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do parcelamento.

§ 7º Nos Loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), subtraindo os incisos I e II, deverá ser calculado o percentual de 15% (quinze por cento) para áreas de serviços públicos.

§ 8º Quando nas glebas a serem loteadas existirem Áreas de Preservação Permanente - APP, conforme estabelecido em legislação específica, estas farão parte do loteamento, porém serão excluídas quando da realização dos cálculos das áreas públicas previstas nos incisos I, II e III deste artigo, devendo constar no memorial descritivo deste a condição de área de APP. Neste caso, a área permanecerá sob a titularidade da gleba e isento de tributos sob a mesma.

§ 9º O zoneamento a ser considerado em todos os parcelamentos devem ser aqueles definidos na Lei Complementar de Zoneamento e Uso do Solo.

§ 10 Quando a área a ser parcelada estiver localizada em Zonas distintas, será utilizado o zoneamento da área onde se encontrar a maior parte do loteamento.

Art. 9º As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas válidas para lotes em novos Loteamentos e para Caracterização, Subdivisão e Unificação, exceto em Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, são as estipuladas na Lei Complementar de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º As áreas e testadas para Condomínios de Lotes Horizontais Fechados estão descritas na Seção III, na Tabela I, desta Lei Complementar.

§ 2º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

Art. 10 Para aprovação de novos Loteamentos e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados o Município exigirá o cumprimento das diretrizes gerais, expressas no Plano Diretor Municipal quanto ao ordenamento, a edificação e a proteção ambiental, tendo em vista o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 11 Os requisitos urbanísticos serão em função do fim a que o Loteamento ou Condomínios de Lotes Horizontais Fechados se destinam e a área do perímetro urbano onde estiver localizada.

§ 1º Quanto aos Loteamentos ou Condomínios de Lotes Horizontais Fechados poderão receber a denominação de acordo aos fins a que se destinam atendendo à Lei Complementar de Zoneamento e Uso do Solo:

I - residencial;

II - comercial;

III - industrial;

IV - habitação de interesse social; e

V - para outros fins.

§ 2º Quanto à localização:

I - na Macrozona de Urbanização Consolidada não haverá exigências adicionais, salvo casos especiais, a critério do órgão responsável pelo Uso e Ocupação do Solo;

II - na Macrozona de Urbanização Prioritária, área para fins de ordenamento da ocupação, imediatamente adjacente à malha urbana existente, já dotada de infraestrutura mínima requerida nos termos da Lei Complementar vigente na data de sua aprovação, sendo que, além das exigências desta Seção, deverá o proprietário prover todas as vias constantes do Loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados de:

- a) rede de abastecimento de água;
- b) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- c) meio-fio e pavimentação asfáltica;
- d) rede de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- e) arborização;
- f) rede de esgoto sanitário, mesmo onde não houver rede coletora implantada;
- g) placas de identificação com a denominação das vias, colocadas em todos os cruzamentos do Loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, no padrão estabelecido pelo Município, e a sinalização viária;
- h) calçada padrão e;
- i) ciclovias ou ciclofaixas, conforme norma que as definam.

III - na Macrozona de Expansão Urbana 1 e 2, nas áreas imediatamente adjacentes aos loteamentos regulares já dotados de infraestrutura mínima, requerida nos termos da Lei Complementar vigente na data da sua aprovação, sendo que, além das exigências desta Seção, deverá o proprietário prover todas as vias constantes do Loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados de:

- a) rede de abastecimento de água;
- b) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- c) meio-fio e pavimentação asfáltica;
- d) rede de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- e) arborização;
- f) rede de esgoto sanitário, mesmo onde não houver rede coletora implantada;
- g) placas de identificação com a denominação das vias, colocadas em todos os cruzamentos do Loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, no padrão estabelecido pelo Município, e a sinalização viária;
- h) calçada padrão; e
- i) ciclovias ou ciclofaixas, conforme norma que as definam.

IV - Na Macrozona de Urbanização Prioritária e Macrozona de Expansão Urbana 1 e 2, os proprietários de Loteamentos e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados e empreendimentos imobiliários que aumente a densidade, além das infraestruturas internas dos empreendimentos, deverão implantar as conexões com o sistema viário existente, de interligação com a malha viária adjacente, com a execução da pavimentação asfáltica não podendo as dimensões ser inferior que a via local, e o sistema de rede de drenagem pública.

SEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 12 Esta Seção é aplicável, estritamente, aos casos em que os Loteamentos e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, objetivarem a obtenção de áreas destinadas aos moradores de baixa renda.

§ 1º Consideram-se Loteamentos de Interesse Social com ou sem Habitação de Interesse Social - HIS - aqueles que serão executados, por iniciativa do Poder Público ou não, em parceria com agentes financeiros ou através de operações urbanas consorciadas, para atender a programas especiais de habitação, como urbanização de aglomerados subnormais, implantação de conjuntos habitacionais e de programas em

sistema de mutirão.

§ 2º Quando da iniciativa privada o mesmo deve oferecer o percentual de 20% dos lotes a ser comercializado para o Poder Público indicar através de lista a comercialização quando de interesse do Município.

Art. 13 Os Loteamentos de Interesse Social não serão permitidos em terrenos situados na área de Conservação, de APP, Funcional, Rural e de Proteção dos Mananciais.

Art. 14 O Arruamento será projetado de forma a permitir melhor circulação interna do Loteamento, criando vias de escoamento que se integrem harmonicamente ao sistema viário existente e ao planejado.

§ 1º As vias de circulação dos Loteamentos de Interesse Social terão largura mínima de 15m (quinze metros), sendo:

I - 10m (dez metros) para a faixa carroçável; e

II - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeios de cada lado da pista.

§ 2º Os Loteamentos de Interesse Social, quando atingidos pelo Sistema Viário Básico deverão possuir vias de escoamento que obedeçam às dimensões definidas pelo Sistema Viário Básico.

§ 3º Os Loteamentos de Interesse Social, quando não atingidos pelo Sistema Viário Básico deverão possuir vias locais, para atendimento do transporte coletivo.

Art. 15 Os lotes nos Loteamentos de Interesse Social não terão área inferior a 176,00m² (cento e setenta e seis metros quadrados) e a testada mínima de cada lote será de 8,00m (oito metros) e os lotes de esquina terão testada mínima de 10,40m (dez metros e quarenta centímetros) com área não inferior a 228,80m² (duzentos e vinte e oito metros quadrados e oitenta centímetros).

Parágrafo único. Nos Loteamentos de Interesse Social as quadras deverão ter comprimento máximo de 150m (cento e cinquenta metros) e largura mínima de 40m (quarenta metros).

Art. 16 Para aprovação de Loteamentos de Interesse Social objeto da presente Lei Complementar, será necessária a infraestrutura mínima de:

I - abertura e terraplanagem do arruamento;

II - implantação de meio-fio e pavimentação asfáltica nas vias de circulação;

III - implantação das redes de energia elétrica, iluminação pública, esgoto (onde houver rede coletora implantada) e água, por conta do loteador, sendo permitidos convênios com as concessionárias;

IV - sistema de rede coletora de águas pluviais; e

V - arborização.

SEÇÃO III DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES HORIZONTAIS FECHADOS

Art. 17 Será admitido o parcelamento de áreas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, podendo ser alienadas no todo ou em parte, caso em que se constituirá, cada lote, em propriedade autônoma, sujeita às limitações e respeitadas às exigências mínimas desta Lei Complementar.

§ 1º Os Loteamentos de Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, de que trata esta Seção, dependerão da aprovação, por parte do Município, do Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda ou de Cessão de Uso e da minuta da constituição de condomínio, no qual deverão constar as restrições urbanísticas convencionais correspondentes ao tipo de loteamento que se pretende, conforme legislação pertinente, o plano de execução das infraestruturas e equipamentos obrigatórios.

§ 2º As dimensões mínimas das vias de circulação interna terão largura total de 13,00m (treze metros), sendo 8,00m (oito metros) para pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para passeios de cada lado da pista.

§ 3º As vias de acesso e saída dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados terão dimensões e localização que o órgão de Uso e Ocupação

do Solo determinar, quando da elaboração das Diretrizes, sendo que o empreendedor deverá executar a pavimentação asfáltica e rede de drenagem em toda a extensão do empreendimento.

Art. 18 Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica na forma de inscrição imobiliária para efeito de identificação e discriminação de cada unidade.

§ 1º A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, proporcionais à área privativa da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias, cujas quadras deverão estabelecer dimensões compatíveis com o planejamento urbano e os projetos arquitetônicos de urbanização, ambiental e da topografia local, propiciando harmonia da paisagem natural e qualidade de vida dos condôminos e entorno.

§ 2º A individualização se procederá também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências oficiais existentes com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de "testada".

Art. 19 Cada unidade terá acesso às vias de circulação e portaria com saída para a via pública, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º Os direitos ao uso das instalações comuns dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional ou comercial, assim como a fração ideal correspondente.

§ 2º As instalações comuns dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados de que trata o § 1º deste artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivas e culturais.

Art. 20 Após a finalização do processo de constituição do Condomínio de Lotes Horizontais Fechado é vedado o desmembramento, de parte ou todo, do empreendimento.

Art. 21 Não será permitido o parcelamento do solo na forma de Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, se:

I - para a sua implantação, for necessário interromper alguma via prevista na Lei do Sistema Viário Básico;

II - a critério do órgão de Uso e Ocupação do Solo, for prejudicial ou conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, ambientais, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados;

III - a área for superior às áreas descritas na Tabela I, de acordo com a zona em questão.

IV - localizados em zonas não previstas na Tabela I, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo:

TABELA I

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS DE LOTES HORIZONTAIS FECHADOS

Sigla	Testada Mínima	Área Total do Lote a parcelar (Mínima)	Área Total do lote a parcelar (Mínima)	Área Total do lote a parcelar (Máxima)	Nº. Máximo de Unidades Autônomas	Altura Máxima Pavimentos
ZR1	15,00 m	600 m ²	3.000 m ²	25.000 m ²	35	02
ZR2	10,00 m	250 m ²	Não exigível	60.000 m ²	190	02
ZR3	10,00 m	250 m ²	Não exigível	60,000 m ²	190	02
ZR4	12,00 m	360 m ²	15.000 m ²	55.000 m ²	110	02
ZR5	12,00 m	360 m ²	15.000 m ²	30.000 m ²	60	02
ZM1	12,00 m	360 m ²	3.000 m ²	30.000 m ²	60	02
ZEU1	10,00 m	250 m ²	3.000 m ²	30.000 m ²	60	02
ZEU2	15,00 m	900 m ²	15.000 m ²	80.000 m ²	65	02
ZT4	15,00 m	450 m ²	15.000 m ²	80.000 m ²	130	02

Parágrafo único. Excepcionalmente, poderão ser implantados condomínios nas ZM-2, ZM-3 e ZM-4, desde que a maior parte da área, esteja localizada em zonas permitidas conforme tabela acima, respeitados os parâmetros urbanísticos da zona em questão.

Art. 22 Estão obrigados ao cumprimento da presente Lei Complementar para fins urbanos, no que couber, todos os parcelamentos de glebas efetuados na forma que esta Lei prevê, especialmente quanto:

I - às áreas não parceláveis;

II - aos requisitos comuns a todos os parcelamentos;

III - ao dimensionamento das vias internas, de acesso e saída dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados;

IV - à transferência das áreas de serviços públicos e bosque natural ao Município;

V - aos procedimentos administrativos cabíveis.

Art. 23 A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima de lote, definida para a zona onde se situar o Condomínio de Lotes Horizontais Fechados.

Parágrafo único. Os usos permitidos e permissíveis para os Condomínios de Lotes Horizontais Fechados são aqueles definidos segundo a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 24 Para os cálculos de área pública ou de quaisquer outras áreas e na aplicação dos índices exigidos nos termos desta Lei Complementar, fica estabelecido que cada unidade esteja vinculada à fração ideal das áreas de uso comum e restrita aos condôminos, as quais jamais se incorporarão ao patrimônio público.

§ 1º Quando dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, exigir-se-á a percentagem de serviços públicos e bosque natural, prevista no art. 8º desta Lei Complementar.

§ 2º Quando da unidade autônoma e edificação privativa, os índices urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros,

da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, serão sobre a área total privativa, salvo restrições urbanísticas convencionais do loteamento.

§ 3º Quando a área dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados estiver localizada parte em Zona Turística 4 - ZT-4 - e parte em área rural, este somente poderá ser aprovado, desde que, a maior parte da área loteada esteja localizada na Zona Turística 4 - ZT-4, aplicando-se, neste caso, os parâmetros construtivos exigidos para a ZT-4.

§ 4º Para efeitos de taxação de impostos e outras aplicações previstas em lei, serão calculados sobre a totalidade da área do empreendimento, retirada desta, a área pública, e lançados individualmente a cada condômino, na razão direta da fração ideal correspondente.

§ 5º As áreas públicas de que trata este artigo deverão estar fora das divisas dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, numa percentagem nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área do condomínio.

§ 6º As áreas de que trata o § 1º são passíveis de permuta por outra de valor venal equivalente, a critério da Administração Municipal, para fins de implantação de equipamentos urbanos, bem como programas habitacionais de interesse social, desde que observados os parâmetros urbanísticos da zona em que se encontrem.

§ 7º O bosque natural, quando houver, poderá permanecer dentro das divisas do Condomínio de Lotes Horizontais Fechado, respondendo os condôminos, neste caso, pela sua conservação e manutenção, vedada a derrubada de árvores sem a autorização expressa do Município.

§ 8º A reserva de que trata o § 7º, deste artigo quando não houver, é passível de permuta por outra reserva já existente com área equivalente em metros quadrados, fora dos limites dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, ou poderá ser constituída dentro dos limites dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, com essências nativas e adensadas, integrando o projeto de arborização e paisagismo, mediante aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, sendo a sua implantação, objeto de caução.

§ 9º Quando as áreas de que trata o § 7º deste artigo estiverem, em sua parte correspondente, dentro dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, estas não poderão receber outra finalidade.

Art. 25 Os limites dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, objeto desta Lei Complementar, serão definidos por muros, cercas, cercas vivas, grades ou edificações, estabelecendo-se os locais de acesso, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo Uso e Ocupação do Solo e cumpridas às exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro público.

§ 1º Os Condomínios de Lotes Horizontais Fechados projetados ao longo dos corredores turísticos deverão ter projeto paisagístico, realizado por profissional habilitado, tanto na parte interna como nas áreas frontais a este corredor, sendo que as construções de muros frontais aos mesmos deverão, obrigatoriamente, ser intercaladas com outros elementos de vedação (grades, cercas vivas, pérgula e outros), visando preservar a qualidade visual e paisagística do corredor.

§ 2º Os condomínios já existentes nestes corredores turísticos terão o prazo de 4 (quatro) anos para se adaptarem ao disposto no § 1º deste artigo.

§ 3º Os Condomínios de Lotes Horizontais Fechados quando margem as vias Estruturais, Conectoras, Coletoras e Eixos Viários de Bairros - EVB, poderão ter uma testada de acesso aos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados de até 50m (cinquenta metros) e o restante da área deverá manter afastamento mínimo de 30m (trinta metros) de profundidade, com uso e parâmetros construtivos e urbanísticos de acordo com a localização do empreendimento.

§ 4º A coleta de lixo domiciliar será de estrita responsabilidade dos moradores dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, devendo seguir os padrões de coleta seletiva, encaminhada para o local apropriado de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

Art. 26 É atribuição exclusiva dos condôminos a execução e manutenção das infraestruturas mínimas exigidas, bem como dos equipamentos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados.

Parágrafo único. Mediante solicitação expressa do condomínio ou em se constatando abandono ou maus-tratos ao bosque natural, jardins e árvores, o Município cobrará multa dos responsáveis, podendo tomar para si à manutenção e recuperação das mesmas, o qual cobrará pelo justo serviço prestado.

Art. 27 Obriga-se a vinculação entre a alienação das frações ideais do terreno e o negócio de construção ao ser contratada a venda, promessa ou cessão de uso das frações do terreno, considerando:

I - a aprovação do projeto executivo pelo órgão responsável pelo Uso e Ocupação do Solo;

II - registro em Cartório Imobiliário da Convenção de Condomínio e do Contrato Padrão de compra e venda ou cessão de uso no qual constam os

parâmetros mínimos para a construção das unidades autônomas, inclusive as de uso comum, conforme Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º Os Condomínios de Lotes Horizontais Fechados de que trata esta Seção dependerão da aprovação pelo Município, conforme legislação aplicável ao plano de execução das infraestruturas e equipamentos obrigatórios:

I - o plano de execução do sistema de abastecimento de água e de escoamento das águas pluviais;

II - o plano de execução da rede de energia elétrica e iluminação das vias de circulação interna;

III - o plano das instalações sanitárias, redes de esgoto e fossas;

IV - estudo preliminar urbanístico das instalações recreativas, de esporte e lazer e das vagas de estacionamentos que atenda os termos da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Código de Edificações e Obras.

Art. 28 Terão acesso facilitado, imediato e irrestrito, a todos os Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, os leituristas de consumo de luz, gás e água, os agentes fiscalizadores de saúde pública, recenseadores e demais agentes legais municipais, estaduais e federais que necessitem de acesso direto aos condôminos, devidamente credenciados, apresentando os mesmos todos os documentos públicos de prova das condições de regularidade dos atos constatados.

SEÇÃO IV DOS LOTEAMENTOS PARA FINS INDUSTRIAIS

Art. 29 A implantação de Loteamentos destinados às instalações industriais, ou de qualquer obra ou atividade, potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, dependerá da análise e anuência prévia dos órgãos ambientais da esfera estadual, acompanhado do estudo prévio de impacto ambiental.

Parágrafo único. O estudo prévio de impacto ambiental será regulamentado e a este se dará publicidade nos órgãos de comunicação local com, pelo menos, 30 (trinta) dias antes do início das obras.

Art. 30 A localização, dimensões mínimas e outros requisitos para Loteamentos de que trata esta Seção, é aquela definida na Lei Complementar de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Capítulo V DAS DIRETRIZES DE ARRUAMENTO E LOTEAMENTO

Art. 31 O interessado em elaborar e aprovar projetos de Loteamento, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Loteamento Industrial ou de Interesse Social deverá solicitar à Municipalidade:

I - Diretrizes de Arruamento e Loteamento;

II - Consulta Prévia; e

III - aprovação do Loteamento e/ou Arruamento.

Art. 32 Para solicitar as Diretrizes de Arruamento e Loteamento o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando ao Município as Diretrizes identificando o tipo de finalidade do empreendimento;

II - matrícula do imóvel atualizada, máximo 30 (trinta) dias; e

III - planta cadastral planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, dentro da normatização técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - inclusive quanto à forma de dobrar as pranchas, na escala 1:1000 (um para mil) assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, constando:

a) curvas de níveis com equidistância de 1,00m (um metro);

b) vias adjacentes existentes;

c) identificação dos imóveis confrontantes, no entorno da área;

- d) localização dos cursos d'água e nascentes existentes;
- e) localização de bosques e árvores de grande porte existentes; e
- f) identificação da (s) servidão administrativa quando existente.

Art. 33 Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as Diretrizes do Plano Diretor do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário Básico da cidade, relacionadas ao Loteamento pretendido, apontando suas dimensões mínimas e o traçado dos eixos;

II - fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei Complementar de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - escolha da localização aproximada das Reservas Técnicas, destinadas aos equipamentos urbanos, das áreas livres de uso público, bosque natural e, quando houver, das faixas de servidão administrativas existentes ou domínio público;

IV - faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis; e

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, especialmente quando o empreendimento estiver localizado nas zonas de expansão urbana.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das Diretrizes será de 30 (trinta) dias, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As Diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, desde que não haja alteração da legislação aplicada aos parâmetros do projeto, após o que deverá ser solicitada nova Diretriz.

Capítulo VI DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 34 O interessado deverá solicitar ao Município a Consulta Prévia, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal solicitando a Consulta Prévia;

II - Diretrizes de Loteamento e Arruamento, emitida pelo Município;

III - uma via da planta planialtimétrica da área a ser loteada, na escala legível preferencialmente 1:1000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte, construções existentes, servidão administrativa existente;

c) arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada; e

d) uma via do estudo preliminar urbanístico do Loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica, com sugestão de identificação das novas vias do Loteamento, denominação dos novos lotes, dimensões dos lotes e quadras e planta de situação com indicação do Norte em escala legível.

IV - título do Loteamento pretendido e uso a que se destina;

V - comprovante do pagamento da taxa da Consulta Prévia.

Parágrafo único. Qualquer alteração significativa na Consulta Prévia implica em nova consulta.

Capítulo VII DAS EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO

Art. 35 Cumpridas as etapas do Capítulo VI, o interessado apresentará Memorial Descritivo e estudo preliminar urbanístico de Loteamento, orientado pela Diretriz de Arruamento e Consulta Prévia, definidas pelo órgão responsável pelo Uso e Ocupação do Solo do Município de Foz do

Iguaçu, acompanhados de:

I - requerimento solicitando ao Município a aprovação do loteamento identificando o tipo de finalidade do empreendimento com firma reconhecida do representante legal;

II - 4 (quatro) vias do memorial descritivo, sendo no mínimo 2 (duas) com firma reconhecida;

III - 4 (quatro) vias da planta do loteamento sendo, no mínimo, 2 (duas) com firma reconhecida;

IV - título de propriedade do imóvel atualizada com no máximo de 90 (noventa) dias;

V - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

VI - Contrato Social, quando pessoa Jurídica, e a última alteração com a indicação do seu representante legal;

VII - Estatuto Social quando entidade e a última ata com a indicação e comprovação do seu representante legal;

VIII - Laudo de Estudo Geológico do empreendimento com teste de percolação;

IX - anexar comprovante de responsabilidade técnica dos projetos do empreendimento e dos projetos complementares pelo profissional habilitado nos seus devidos conselhos de classe;

X - projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, desde sua coleta até a destinação final, sem danos ambientais e a terceiros, contendo estudos hidrológicos, perfis longitudinais da rede e Memorial Descritivo;

XI - projeto de arborização;

XII - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta, com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e detalhamento da pavimentação asfáltica, conforme parâmetros constantes no inciso VI do art. 6º desta Lei Complementar;

XIII - projeto de abastecimento de água potável e rede de esgoto;

XIV - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

XV - projeto da rede de distribuição de gás, quando este constar do Memorial Descritivo ou do anteprojeto.

§ 1º Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

I - orçamento; e

II - cronograma físico-financeiro.

§ 2º Os elementos gráficos e textuais que compõem o Projeto do Loteamento deverão conter os seguintes elementos:

I - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10000 (um para dez mil), em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) equipamentos públicos existentes em um raio de 1.000m (mil metros).

II - o desenho do Projeto de Loteamento, na escala 1:1000 (um para um mil), em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

- a) orientação do Norte;
- b) subdivisão e denominação das inscrições imobiliárias das quadras e lotes, com as respectivas dimensões;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, ponto de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

.../Lei Complementar nº 285 - fl. 22

- d) sistema de vias com denominação, dimensões lineares, angulares e superfície;
- e) curvas de níveis, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um para

- quinzentos) e os longitudinais na escala de 1:2000 (um para dois mil);
- g) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - h) a indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município;
 - i) a indicação das áreas de serviços públicos não inferiores a 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento;
 - j) a indicação de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para fins de bosque natural; e
 - k) indicar no projeto outras áreas existentes no perímetro do empreendimento com sua devida denominação e dimensões.

§ 3º O Memorial Descritivo do Loteamento, deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, devendo conter obrigatoriamente:

I - denominação do Loteamento;

II - a descrição sucinta do Loteamento com suas características;

III - as condições urbanísticas do Loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das Diretrizes fixadas;

IV - indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do Loteamento;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no Loteamento e adjacências e aqueles que serão implantados;

VI - limites e confrontações, área total do Loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos urbanos, com suas respectivas percentagens.

§ 4º O projeto do sistema de drenagem de águas pluviais do Loteamento, em 2 (duas) vias impressas e uma cópia digital contendo:

I - estudo hidrológico da área a ser drenada, contendo as seguintes informações:

- a) fixação da capacidade hidráulica de condução das ruas e sarjetas;
- b) período de retorno;

- c) área de contribuição;
- d) precipitação e cálculo de vazão;
- e) coeficiente de escoamento superficial; e
- f) memorial de cálculo.

II - Planta de rede coletora de águas pluviais na escala 1:1000 (um para mil), contendo as seguintes informações:

- a) orientação do Norte;
- b) sistema de vias com as respectivas larguras;
- c) curva de nível com equidistâncias de 1,00m (um metro);
- d) localização das caixas de captação em ambos os lados da rua adotando espaçamento máximo de 60,00m (sessenta metros), entre as caixas de captação, quando não for analisada a capacidade de escoamento das sarjetas;
- e) sentido da água, declividade, diâmetro da rede, vazão do coletor e distâncias entre caixas existentes;
- f) indicação das caixas de interligações e poços de visitas e de quedas.

III - Planta de perfil longitudinal de rede coletora de águas pluviais nas escalas: Horizontal = 1:1000 (um para um mil) e Vertical = 1:100 (um para cem), contendo as seguintes informações:

- a) cota do terreno;
- b) cota do greide;
- c) cota da geratriz inferior do tubo;
- d) profundidade;
- e) declividade;
- f) comprimento (m); e
- g) diâmetro (m).

§ 5º O Memorial Descritivo deve ser padronizado, conforme as especificações técnicas para construção de sistema de drenagens de águas pluviais do Município.

§ 6º As pranchas de desenho deverão obedecer à normatização e características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas -

ABNT - inclusive quanto a forma de dobrá-las.

§ 7º Todas as peças do Projeto de Loteamento deverão ser assinadas pelo requerente e Responsável Técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-PR - ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU - desta região e o número do seu registro no Município.

§ 8º O interessado apresentará ainda um exemplar do Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda ou de Cessão de Uso onde se fará constar as restrições urbanísticas convencionais do Loteamento, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas em legislação vigente municipal e federal.

§ 9º Deverá ser apresentado arquivo no formato digital da matrícula, do memorial descritivo e das pranchas, a serem utilizados na atualização da base de dados do geoprocessamento.

§ 10 O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 90 (noventa) dias.

Capítulo VIII DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 36 Recebido o projeto de Loteamento, previamente aprovado pelos órgãos competentes, com todos os elementos descritos no art. 35, e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, o Município procederá:

I - conferência pelo setor competente, quanto ao cumprimento das Diretrizes de Arruamento a que alude o Capítulo V, desta Lei Complementar;

II - Conferência de todos os elementos apresentados, conforme detalhado no Capítulo VII; e

III - exigir do interessado que solicite ao órgão ambiental competente, exame e a anuência prévia para a aprovação nos seguintes casos:

a) quando localizados nas áreas das microbacias de captação do Município;

- b) quando localizados em áreas da faixa de 200,00m (duzentos metros) ao longo dos Rios Paraná e Iguaçu;
- c) quando o Loteamento situar-se em área limítrofe do Município;
- d) quando o Loteamento abranger área superior a 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados);

.../Lei Complementar nº 285 - fl. 25

- e) quando o Loteamento atingir a faixa de 10km (10 quilômetros) de divisa com o Parque Nacional do Iguaçu; e
- f) no licenciamento ambiental, observar-se-á o disposto na Lei Federal nº 3.924, de 26 de julho de 1961, a Portaria IPHAN no 230, de 17 de dezembro de 2002, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional e a Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986.

§ 1º O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Município exigirá, na forma da Lei Complementar nº 20, de 27 de dezembro de 1993, para os casos das alíneas "e" e "f" deste artigo, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade.

Art. 37 Se aprovado o projeto de Loteamento e deferido o processo, o interessado assinará um Termo de Responsabilidade e Caução e o Município emitirá Decreto de aprovação de Loteamento.

§ 1º Antes do Decreto de Aprovação de Loteamento, o interessado assinará o Termo de Responsabilidade e Caução, no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestruturas mínimas exigidas por esta Lei Complementar, conforme cronograma aprovado, e observando o prazo máximo disposto no § 1º, do art. 38, desta Lei Complementar;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e condições sanitárias do terreno a arruar;

III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços; e

IV - utilizar modelo de Contrato Padrão de Promessa de Venda ou de Cessão, conforme exigência do § 8º do art. 35, desta Lei Complementar.

§ 2º Os loteamentos ou Condomínios de Lotes Horizontais Fechados de interesse social, quando realizado pelo poder público, ficam dispensados

do Termo de Responsabilidade e Caução, visto tratar-se de obrigação inerente do Poder Público Municipal em função de sua iniciativa em parceria ou não com agentes financeiros, mantida a obrigação de implantação de toda infraestrutura conforme projeto aprovado.

Art. 38 No Decreto de aprovação de Loteamento devem constar as condições em que o Loteamento é autorizado, quais sejam:

I - as obras a serem realizadas;

II - o prazo de execução das obras;

III - indicação das áreas públicas que passarão a integrar o domínio do Município; e

IV - no ato do registro do loteamento ou dos Condomínios de Lotes Horizontais Fechados as áreas públicas indicadas no inciso III, deverão ser transferidas para o município com as matrículas individualizadas, neste caso o ônus é transferido para o empreendedor.

§ 1º O prazo para a finalização das obras e serviços de infraestrutura deste artigo, será fixado pelo Município, quando da aprovação do projeto do Loteamento, não podendo ser este prazo superior a 2 (dois) anos, não podendo o empreendedor comercializar as unidades enquanto não finalizadas as obras e serviços de infraestrutura de que trata este artigo;

§ 2º O prazo de que trata o § 1º poderá ser estendido, para o caso dos Loteamentos de Interesse Social, a juízo do Município.

Art. 39 O loteador deverá proceder ao registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente e após este, a requerimento do loteador, o Município expedirá o Alvará de Implantação para execução do Loteamento.

Art. 40 Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o Loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado a um percentual da área total do Loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

§ 1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.

§ 3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigida para o Loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 4º Os loteamentos ou Condomínios de Lotes Horizontais Fechados de Interesse Social, quando realizado pelo poder público, ficam dispensados do Termo de Responsabilidade e Caução, visto tratar-se de obrigação inerente do Poder Público municipal em função de sua iniciativa em parceria ou não com agentes financeiros, contudo se mantém a obrigação de implantação de toda infraestrutura conforme projeto aprovado.

Art. 41 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o Loteamento ao Registro de Imóveis.

§ 1º No ato do registro do projeto de Loteamento, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas, deverão ser transferidas para o Município com as matrículas individualizadas, neste caso o ônus é transferido para o empreendedor.

§ 2º No ato do registro do projeto de Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, as áreas públicas, deverão ser transferidas para o Município com as matrículas individualizadas, neste caso o ônus é transferido para o empreendedor.

§ 3º O prazo máximo para que o Loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta dias), contados a partir da emissão do Decreto.

§ 4º Após a expedição do Alvará de implantação para execução do Loteamento pelo Município, o loteador poderá vender os lotes.

Art. 42 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o Loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, por meio do Protocolo Geral, a realização de vistoria, através dos seus órgãos competentes.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser instruído de uma planta aprovada do Loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria, o Município expedirá Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, emitirá Decreto de descaucionamento dos lotes.

§ 3º O Loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que, na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei Complementar.

§ 4º Para a liberação da etapa de que trata o § 3º deverá ser solicitada vistoria ao Município, e uma vez atendidas as exigências, poderão ser comercializadas as unidades que compõem a etapa.

§ 5º O Município, por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo, liberará a etapa se atendidas as exigências.

Art. 43 Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o Loteamento, o Município executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do art. 40, desta Lei Complementar, os quais se constituirão em bens públicos do Município.

Art. 44 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do Loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, devendo ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei Complementar, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo Município.

§ 2º Quando houver mudança substancial da planta do loteamento, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei Complementar e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação, emitindo-se o novo Alvará e novo Decreto.

Art. 45 A aprovação do Projeto de Arruamento, Loteamento, Condomínios de Lotes Horizontais Fechados ou Subdivisão não implica nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Capítulo IX DA MODIFICAÇÃO DO PROJETO DE ARRUAMENTO

Art. 46 Depois de aprovado o arruamento e durante o prazo de vigência do mesmo, o loteador poderá requerer modificação total ou parcial do

projeto.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes em consequência da localização definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas plantas, observado o disposto nesta Lei Complementar, a fim de que lhe seja concedido novo Alvará de Loteamento.

§ 2º Em se tratando de modificação substancial, o projeto será examinado no todo, ou na parte alterada, observando-se o disposto nesta Lei Complementar, emitindo-se novo Alvará de Loteamento e novo Decreto de aprovação.

Art. 47 Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto de arruamento, durante a vigência do Alvará de Licença para a execução, dependerão de prévia anuência dos titulares de direitos sobre lotes vendidos ou compromissados à venda.

Capítulo X DA MODIFICAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 48 A qualquer tempo poderá ser requerida a modificação do projeto de Loteamento, devendo o pedido, além dos documentos exigidos no art. 35, ser acompanhado de cópia da planta primitiva devendo ser emitido novo Decreto de aprovação.

Parágrafo único. No caso do loteador não ser mais proprietário ou ter compromissado lotes que venham a ser atingidos pela modificação do Loteamento, o pedido dependerá de prévia anuência, por escrito, dos titulares de direitos sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

Capítulo XI DA CARACTERIZAÇÃO, SUBDIVISÃO E UNIFICAÇÃO

Art. 49 O projeto de Caracterização, Subdivisão e Unificação será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa, Guia Amarela, Consulta Prévia dos parâmetros construtivos e urbanísticos (primeira página da guia) e da planta do imóvel a ser caracterizado, subdividido ou unificado, em escala com texto visível e legível, contendo as seguintes indicações:

I - a situação do imóvel, com a indicação das vias existentes;

II - as áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei Complementar, válidas para a Zona a qual afeta o imóvel;

III - a divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;

IV - as dimensões lineares e angulares;

V - os perfis do terreno, quando se tratar de área não loteada;

VI - tratando-se de terreno foreiro, deverá também ser juntada a carta de aforamento expedida pelo Município.

§ 1º A Consulta Prévia de processos de Caracterização, Unificação e de Subdivisão de lotes urbanos deverá ser acompanhado de todas as peças gráficas e memoriais e demais documentos exigidos sendo entregues em 1 (uma) via impressa, tendo a assinatura do responsável técnico e pelo requerente em ambas as vias.

§ 2º Para aprovação final, 4 (quatro) vias acompanhado de todas as peças gráficas e memoriais impressas e, tendo a assinatura do responsável técnico e pelo requerente em todas elas, com firma reconhecida em 2 (duas) vias no mínimo e um arquivo digital gravado em mídia, devendo estar dentro da normatização técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - inclusive quanto a forma de dobrar as pranchas.

§ 3º A entrega de toda a documentação exigida neste artigo, se dará por meio do Protocolo Geral do Município.

§ 4º Não se procederá o protocolo, nos casos em que a documentação exigida estiver incompleta.

Art. 50 Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art. 51 A aprovação do projeto a que se refere o art. 49, só poderá ser permitida quando os terrenos resultantes do lote a subdividir, ainda que edificados, compreenderem porções que possam constituir lotes independentes, com acesso direto a via pública, se observado as dimensões mínimas para a respectiva zona, previstas na Lei Complementar de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Fica prevista tolerância de até 5% (cinco por cento) a menos, para as dimensões de testada e áreas de terrenos, em um dos lotes resultantes das subdivisões, desde que os demais lotes tenham áreas e testadas exatas.

Art. 52 Aplica-se a Caracterização, Subdivisão e Unificação no que se refere às disposições urbanísticas exigidas para o Loteamento, em especial no que couber ao art. 6º, desta Lei Complementar.

§ 1º Será admitida a Subdivisão de lotes urbanos, quando a área for servida de infraestrutura mínima e que seja resultante de loteamento regularmente aprovado no Município.

§ 2º Para as áreas urbanas resultantes de loteamentos aprovados e que não tenham pavimentação e rede de drenagem de frente para estas áreas e que não implique na abertura, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, será admitido à Subdivisão, desde que o proprietário execute a pavimentação asfáltica e dê a destinação das águas de drenagem através de rede de coleta de águas pluviais.

.../Lei Complementar nº 285 - fl. 30

§ 3º Será admitida pela Municipalidade a subdivisão de área urbana ou da gleba urbana, que não são provenientes de Loteamentos aprovados, desde que não implique na abertura, prolongamento, ampliação ou modificação de vias existentes, ficando o proprietário da área obrigado à:

I - implantação da infraestrutura mínima frontal à área a ser subdividida;

II - implantação de pavimentação na interligação com o sistema viário existente na malha urbana;

III - doação de 15% (quinze por cento) da área de lotes para o Poder Público com fins de implantação de equipamentos públicos (serviços públicos) e 5% (cinco por cento) destinado a bosque natural, para subdivisão que resulte acima de 10 (dez) lotes.

§ 4º Fica conceituada como infraestrutura mínima os seguintes itens:

I - rede de abastecimento de água;

II - rede de esgoto sanitário;

III - rede de energia elétrica e iluminação pública;

IV - meio-fio e pavimentação asfáltica;

V - rede de drenagem e escoamento de águas pluviais;

VI - arborização urbana;

VII - calçada padrão; e

VIII - placas de identificação com a denominação das vias, colocadas em todos os cruzamentos do Loteamento e sinalização viária, no padrão estabelecido pelo Município.

§ 5º O prazo máximo para que a Caracterização, Subdivisão e Unificação sejam submetidas ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da emissão do Decreto.

Art. 53 O prazo máximo para aprovação ou rejeição do Projeto de Caracterização, Subdivisão e Unificação pelo Poder Público, cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

Capítulo XII DAS DISPOSIÇÕES PENAIAS

Art. 54 Constitui infração aos dispositivos desta Lei Complementar:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar Loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Caracterização, Subdivisão e Unificação ou Arruamento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar Loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Caracterização, Subdivisão, Unificação ou Arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar Loteamento e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Caracterização, Subdivisão e Unificação, compromisso de compra e venda, cessão de uso, venda de Loteamento ou Caracterização, Subdivisão e Unificação não aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 55 Constatadas as infrações descritas no art. 54, desta Lei Complementar, serão aplicadas as seguintes penalidades:

I - notificação para regularização do empreendimento no prazo de 30 (trinta) dias e lavratura simultânea do Auto de Embargo; e

II - lavratura de Auto de Infração, caso o notificado não cumpra a determinação da Notificação no prazo estabelecido.

Art. 56 As infrações serão punidas com as seguintes penas aplicáveis separada ou cumulativamente:

I - multa da importância de 300 UFFI's (trezentas Unidades Fiscais de Foz do Iguaçu) aos que:

- a) iniciarem de qualquer modo, ou efetuarem Loteamentos ou Arruamentos do solo para fins urbanos, sem autorização prévia do Município;
- b) registrarem Loteamento, Caracterização, Subdivisão e Unificação, compromisso de compra e venda, cessão de uso, contrato de venda de Loteamento ou Caracterização, Subdivisão e Unificação não aprovados pelos órgãos competentes.

II - multa na importância de 100 UFFI's (cem Unidades Fiscais de Foz do Iguaçu) aos que iniciarem Caracterização, Subdivisão e Unificação de terrenos particulares, sem autorização prévia do Município, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, e ainda das normas federais e estaduais pertinentes; e

III - multa na importância de 50 UFFI's (cinquenta Unidades Fiscais de Foz do Iguaçu) aos que iniciarem de qualquer modo, ou efetuarem Loteamento, Caracterização, Subdivisão e Unificação ou Arruamento do solo para fins urbanos, sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.

Parágrafo único. O pagamento da multa não exime o infrator da obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

Art. 57 O auto de infração será lavrado em 2 (duas) vias iguais, pelo agente fiscal, quando da constatação da infração, dele devendo constar obrigatoriamente:

I - local, data e hora da lavratura;

II - qualificação do sujeito passivo autuado;

III - descrição minuciosa do fato que se alegue constituir infração e que motivou a lavratura do auto de infração;

IV - capitulação do fato, mediante menção expressa do dispositivo legal infringido, e da penalidade aplicável estabelecida em Lei Complementar;

V - valor da penalidade;

VI - autoridade competente para o processo de impugnação;

VII - assinatura do sujeito passivo, seu representante ou preposto;

VIII - determinação da exigência e intimação para cumprí-la ou impugná-la no prazo de 30 (trinta) dias; e

IX - assinatura do atuante e sua identificação funcional.

§ 1º A assinatura do sujeito passivo não importa em sua confissão, nem a sua falta ou recusa em nulidade do auto de infração, ou agravação da penalidade.

§ 2º Se o sujeito passivo infrator, ou quem o represente, não puder ou recusar-se a assinar o auto de infração, o agente fiscal mencionará essa circunstância no corpo do auto de infração, em campo próprio.

Art. 58 A intimação do auto de infração far-se-á:

I - pessoalmente;

II - por via postal, endereçado ao domicílio fiscal do sujeito passivo atuado ou ao endereço residencial do seu representante legal;

III - por edital com publicação única em Diário Oficial do Município, quando resultar improfícua a alternativa adotada, de acordo com os incisos I e II deste artigo.

Art. 59 Considera-se feita a intimação do auto de infração:

I - na data da ciência do intimado;

II - na data do recebimento, por via postal ou telegráfica ou, se a data for omitida, a data da juntada ao processo do Aviso de Recebimento - AR; e

III - na data da publicação do Edital, se este for o meio utilizado.

Art. 60 As impugnações aos autos de infração serão instruídas e processadas conforme o disposto nos arts. 208 a 248, da Lei Complementar nº 82, de 24 de dezembro de 2003 - Código Tributário Municipal - e suas alterações, que tratam do Processo Administrativo Fiscal de Instrução Contraditória.

Capítulo XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 61 Os Loteamentos e Condomínios de Lotes Horizontais Fechados, Subdivisão e Unificação de terrenos efetuados sem aprovação do Município, inscritos no Registro de Imóveis, em época anterior a presente Lei Complementar, cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão caracterizados em projeto submetido ao órgão competente do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A aprovação do projeto, mencionado no caput, será formalizada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo.

Art. 62 Não serão fornecidos alvará de licença para construção reforma ou demolição em lotes resultantes de Loteamento, Caracterização,

Subdivisão e Unificação ou incorporações não aprovados pelo Município.

Art. 63 Nenhum benefício do Município ou das empresas concessionárias de serviços públicos, como os concernentes a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial, será estendido a terrenos arruados, loteados, caracterizados, subdivididos e unificados ou incorporados sem a prévia licença municipal.

Art. 64 Os Arruamentos, Loteamentos e Caracterização, Subdivisão e Unificação existentes irregularmente à data da publicação desta Lei Complementar serão examinados pela Comissão Especial de Regularização Fundiária de Parcelamentos, que verificará se os mesmos possuem condições legais e urbanísticas mínimas para serem aprovados.

§ 1º No Decreto de aprovação deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar estes Loteamentos, Caracterização, Subdivisão e Unificação irregulares, bem como as exigências a serem cumpridas pelos responsáveis, com vistas à recuperação e manutenção do meio ambiente, adequações urbanísticas e demais irregularidades verificadas.

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação desta Lei Complementar, por meio de Decreto, deverá ser constituída uma Comissão Especial de Regularização Fundiária de Parcelamentos, composta por membros da Administração Direta, para dirimir as questões referentes à matéria constante desta Lei Complementar.

§ 3º Caso a Comissão Especial de Regularização Fundiária de Parcelamentos, ou a Administração Municipal, constate que o Loteamento, a Caracterização, a Subdivisão ou a Unificação não possuam condições de ser aprovado, deverá encaminhar expediente ao Prefeito, orientando que seja acionada a Procuradoria Geral do Município para, com base nesta Lei Complementar ou legislação pertinente, providenciar as medidas visando a anulação dos atos de sua constituição, mesmo que tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 65 A aprovação de Arruamentos, Loteamentos, Caracterização, Subdivisão e Unificação de terreno, requerida em época anterior à vigência da presente Lei Complementar será apreciada em conformidade com a legislação municipal anterior.

Parágrafo único. As Diretrizes emitidas anteriormente à vigência da presente Lei Complementar serão válidas para instrução de requerimento de aprovação de novos projetos de Loteamentos, somente por 30 (trinta) dias e prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, para finalização da aprovação do loteamento, contados do início da vigência desta, findado o prazo, novos projetos só poderão ser encaminhados após a emissão de

novas Diretrizes.

Art. 66 A aprovação dos projetos regulares de Caracterização, Subdivisão e Unificação, atendidas às exigências previstas para cada caso, será efetuada mediante Decreto do Prefeito Municipal.

Art. 67 Nas desapropriações não se indenizará as benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou caracterizadas, subdivididas e unificadas sem licença municipal.

Art. 68 Não serão considerados Loteamentos, mas Subdivisões, as divisões de terrenos feitas em inventário, decorrentes de herança, doação ou efetuadas para extinção da comunhão de bens, mediante sentença judicial, desde que os lotes daí resultantes façam frente para logradouros públicos já existentes e não se abram novas ruas, nem se prolonguem as ruas atuais.

Art. 69 A aprovação de projetos de Arruamento, Loteamento ou Caracterização, Subdivisão e Unificação não implicam responsabilidade por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada, caracterizada, subdividida ou unificada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado de ruas que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas.

Art. 70 Quando a Planta de Arruamento, Loteamento, Caracterização, Subdivisão e Unificação ou incorporação acusar área superior ou inferior a 1/20 (um vigésimo) da área constante da prova de domínio, esta diferença será tolerada pelo Município para a aprovação da planta, mediante assinatura dos confrontantes, descrita e justificada em memorial e planta, em conformidade com o disposto no § 1º, do art. 500, do Código Civil.

§ 1º Quando a área em excesso ultrapassar 1/20 (um vigésimo), será assinalada na planta e não se considerará como pertencente à gleba arruada, loteada, caracterizada, subdividida, unificada, ou incorporada, enquanto o interessado não apresentar prova de domínio sobre a mesma, nos termos do disposto no § 2º, do art. 500, do Código Civil.

§ 2º Tratando-se de terreno foreiro, o loteador terá preferência na aquisição do excesso constatado e o Município avaliará a área ao preço atual, expedindo uma carta de aforamento hábil para transcrição no Registro de Imóveis.

§ 3º Quando a área arruada, loteada, desmembrada ou incorporada apresentar diferença para menos, além de 1/20 (um vigésimo) em relação à

prova de domínio, esta circunstância deverá constar expressamente do Decreto de aprovação e da Escritura Pública, não prejudicando o andamento do processo.

Art. 71 Somente poderão ser desapropriadas pelo Município, áreas destinadas para a abertura de vias, se constantes no Sistema Viário Básico, com uso e finalidade plenamente justificados ou nos casos previstos em Lei.

Parágrafo único. Ficam vedadas a abertura, o prolongamento ou a ampliação de vias, mesmo constantes do Sistema Viário Básico, se não forem cumpridas as exigências do processo de Loteamento.

Art. 72 As infrações às normas contidas nesta Lei Complementar darão ensejo à cassação de alvará, embargo administrativo e demolição de obra, sem prejuízo da multa cominada no art. 56, desta Lei Complementar.

Art. 73 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 74 Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares nºs **131**, de 12 de dezembro de 2007; **146**, de 26 de outubro de 2009; **170**, de 1º de junho de 2011; **184**, de 24 de novembro de 2011; **212**, de 8 de outubro de 2013 e **225**, de 12 de setembro de 2014.

Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, em 3 de maio de 2018.

Francisco Lacerda Brasileiro
Prefeito Municipal

Ney Patrício da Costa
Secretário Municipal da Administração e Gestão de Pessoas

Elsídio Emílio Cavalcante
Secretário Municipal de Planejamento e Captação de Recursos