



# Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR, DE 11 DE JUNHO DE 2021.

### CÂMARA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Protocolo Interno - D.A.L.

- ☐ Proj. de Lei.  
☒ Proj. de Lei Complementar  
☐ Proj. de Emenda a LOM.

DATA 16 / 06 / 21

Nº 13/2021

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Foz do Iguaçu e fixa normas, para o Desmembramento, Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado, Denominação, Caracterização e Unificação de Terrenos no Município.

A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, aprova:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente Lei Complementar se destina a disciplinar os projetos de Loteamentos, Loteamento de Acesso Controlado, Arruamentos, Desmembramentos, 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 10.406, de 10 de janeiro de 2002), 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.

**Art. 2º** O parcelamento do solo será mediante Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado e desmembramento, 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 abrangida pelo Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado ou Desmembramento;

**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 e deverão possuir a testada mínima definida pela lei de zoneamento;

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



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 02

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

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

**VI** - Loteamento de Acesso Controlado é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

**VII** - Equipamentos Urbanos é um termo que para efeitos desta Lei Complementar, designa todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços ou realização de atividades necessárias ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do Poder Público, em espaços públicos e privados, conforme a seguir descritos:

- a) mobilidade;
- 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** - Equipamento Urbano de Escoamento de Águas Pluviais é todo dispositivo que tem função de controlar o escoamento das águas pluviais, incluindo pavimentos, calhas, canaletas, sarjetas, bocas de lobo e grelhas, poços de visita, caixas de ligação e passagem, rede de drenagem, bueiros, bacias de retenção ou contenção, poços ou valetas de infiltração, dissipadores de energia, diques, entre outras soluções de engenharia.

**IX** - Faixa Não Edificável – non aedificandi– é uma parcela da área onde não será permitida qualquer construção, salvo aquelas necessárias à correção e à 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 da legislação pertinente.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

**ESTADO DO PARANÁ**

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 03

**X** - Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes o parcelamento de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

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

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

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

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

**XV** - 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;

**XVI** - 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.

**XVII** - Lote é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em que se localize;

**XVIII** - Infraestrutura básica para loteamentos é constituída pelos seguintes equipamentos e sistemas:

- a) rede de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- b) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- c) rede de esgoto sanitário;
- d) rede de abastecimento de água potável;
- e) vias de circulação com pavimentação asfáltica e meio-fio;
- f) arborização urbana;
- g) calçada padrão, conforme Lei nº 3.144, de 16 de dezembro de 2005; e
- h) sinalização horizontal e vertical das vias, no padrão estabelecido pelo Município.

**XIX** - Via de circulação é a superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada ou faixa de domínio, o acostamento, a rotatória e o canteiro central, quando for o caso, tendo sua hierarquia definida pela Lei do Sistema Viário Básico.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 04

**XX** - Áreas Verdes, para os fins desta Lei Complementar, são os espaços de domínio e uso público que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização, indisponíveis para edificação de empreendimentos imobiliários, comerciais ou habitacionais, sendo destinada aos propósitos de conservação da biodiversidade, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, podendo também desempenhar em conjunto as funções de, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, recreação e lazer;

**XXI** - Fundo de vale é o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas, formando uma calha que recebe a água proveniente de todo o seu entorno, podendo ser considerado como um dreno natural de uma determinada região.

## CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

**Art. 4º** O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido somente em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor, cumpridos os requisitos urbanísticos mínimos estabelecidos pela legislação pertinente.

**§ 1º** As áreas a serem parceladas deverão ter acesso direto às vias de circulação, instituídas por ato administrativo do Chefe do Poder Executivo, desde que possuam, no mínimo, a infraestrutura básica definida pelo § 5º, do art. 2º, da Lei Federal nº 6.766/1979.

**§ 2º** O Município poderá autorizar e aprovar, na Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU2, parcelamentos de solo para fins de loteamento com parâmetros urbanísticos diferenciados, caso em que, por conta do loteador, deverão ser implantados, ampliados ou reformados, equipamentos urbanos e infraestrutura, cujos critérios de capacidade, localização e dimensões serão definidos e aprovados previamente pelo órgão de uso e ocupação do solo, com anuência dos demais órgãos da administração direta e indireta.

**§ 3º** Nos casos enquadrados no § 2º deste artigo, o loteador poderá utilizar o espaço destinado à reserva técnica para implantação dos equipamentos urbanos, devendo transferir ao Município, sem quaisquer ônus para este, o domínio da área com as devidas averbações de infraestrutura.

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

**I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

**III** - 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;

**IV** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 05

**V** - nas áreas de preservação permanente definidas pelo Código Florestal e conforme parâmetros estabelecidos na Resolução nº 303, de 20 de dezembro de 2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA – ou por outro instrumento que venha a substituí-los;

**VI** - em fundos de vale;

**VII** - em áreas de preservação ecológica;

**VIII** - nas áreas onde a poluição impeça condições suportáveis de habitabilidade, até sua correção;

**IX** - quando este não apresentar solução alternativa para lançamento de efluentes domésticos ou industriais em bacias de abastecimento público.

## **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, sendo que:

a) todas as vias que sofrerem alterações quanto à sua largura, deverão ser implantadas mantendo o mesmo eixo e ter sua largura adaptada, possibilitando o encaixe em ambos os lados de forma chanfrada, adaptando-se ao alinhamento predial, evitando a formação de degraus;

b) a linha de encaixe referida na alínea “a” poderá ser a testada do primeiro lote, com o mínimo de 10,00m (dez metros) e máximo de 15,00m (quinze metros).

**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) as calçadas dos Loteamentos deverão ser implantadas conforme as faixas determinadas na Lei nº 3.144/2005, ou em norma que venha a substituí-la;



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 06

d) 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 dimensões mínimas conforme o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico – Lei Complementar nº 338/2020.

e) as vias marginais paralelas às linhas de transmissão elétrica ou às faixas de preservação permanente terão largura mínima de 15,00m (quinze metros).

**IV** - 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), longitudinal;

c) a rampa para via exclusiva de pedestre que for igual ou superior a 5% (cinco por cento) longitudinal, deverá ter patamar de descanso e corrimão.

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

**VI** - as dimensões mínimas das camadas de sessão transversal da pavimentação asfáltica, independente do tipo ou da modalidade do parcelamento do solo, serão:

a) para vias arteriais, estruturais, coletoras, conectoras e especiais, deverá ser apresentado projeto de pavimentação específico **conforme regulamentado por Decreto**, que passará pela análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Captação de Recursos;

b) para vias locais:

**1. Subleito com CBR >2% e expansão < 2%, com grau de compactação em 100%;**

**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** - a fixação dos limites mínimos estabelecidos não dispensa a apresentação de projeto de pavimentação, acompanhado de estudos geológicos, memorial de cálculo do dimensionamento e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART –, de acordo com as normas técnicas vigentes e **especificações regulamentadas por Decreto**;

**VIII** - a seção transversal será sempre convexa e com inclinação de 2%, exceto para as vias marginais, mantendo a inclinação mínima de 2%;

**IX** - a seção longitudinal das vias terá declividade mínima de 1%;

**X** - a seção longitudinal para vias terá declividade **máxima de 12%**, sendo admitida a declividade **de 15%** caso atenda os seguintes critérios:

a) via classificada como Local, segundo o Sistema Viário Básico;



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 07

- b) declividade natural igual ou maior a 12%;
- c) extensão máxima da quadra em 100 metros;
- d) não é uma rua sem saída dentro do projeto de parcelamento.

**XI** - modificações de declividade de via deverão ser suavizadas com curvas parabólicas, ocorrendo preferencialmente em esquinas;

**XII** - nas intersecções de vias, os perfis longitudinais axiais deverão concordar entre si, mesmo nos cruzamentos oblíquos;

**XIII** - em terrenos com declividade superficial acima de 5%, deverão ser executadas muretas na área à jusante do escoamento superficial de águas, de forma a impedir o carreamento de solo na via;

**XIV** - 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 a calha do leito regular;

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.

**XV** - ciclovias nos loteamentos e nas vias do entorno dos Condomínios de Acesso Controlado, de acordo com as exigências apontadas nas diretrizes de arruamento, loteamento e Condomínios de Acesso Controlado, assim definidas:

a) quando a via for contemplada por ciclovia em apenas um dos lados, esta deverá ser implantada sempre no lado mais a norte ou a oeste, dependendo da direção da via;

b) em caso de continuidade de vias com ciclovias já implantadas, deverá ser mantido o lado já implantado;



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 08

c) em vias que apresentem mudanças de direção, será observada a alínea “a” somente no trecho do primeiro loteamento aprovado, no restante da via será observada as especificações da alínea “b”, deste inciso.

**XVI** - somente será autorizado o planejamento de vias na linha limítrofe do loteamento nas seguintes hipóteses:

a) prolongamento de vias oficiais, existentes ou que estejam previstas na lei do Sistema Viário Básico;

b) adequação do alargamento de vias previstas na lei do Sistema Viário Básico;

c) interior de loteamentos de acesso controlado.

§ 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.

§ 4º Quando autorizada a implantação de via cuja caixa exceda os limites do loteamento, a dimensão mínima da caixa de via a ser implantada deverá alcançar até o eixo do canteiro central, sendo que, quando esta autorização contemplar vias locais e/ou coletoras, estas deverão prever largura mínima que permita a execução integral da pista de rolamento pavimentada, inclusive o meio fio do lado limítrofe ao empreendimento.

**Art. 7º** Os Loteamentos de Acesso Controlado (Condomínios de Lotes Horizontais Fechados) deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

**I** - todo projeto de Loteamento de Acesso Controlado deverá respeitar o traçado viário, os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do Sistema Viário Básico da cidade;

**II** - a hierarquia e o dimensionamento 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);



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 09

b) comprimento máximo da quadra igual a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e largura mínima de 40,00m (quarenta metros);

c) metragem das caixas de vias locais dos Loteamentos de Acesso Controlado, estão especificadas na Lei Complementar nº 338/2020 (Lei do Sistema Viário Básico);

d) as calçadas dos Condomínios de Acesso Controlado deverão ser implantadas conforme as faixas determinadas na legislação específica do Município, que trata da padronização de calçadas.

**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), longitudinal;

c) a rampa para via exclusiva de pedestre que for igual ou superior a 5% (cinco por cento) longitudinal, deverá ter patamar de descanso e corrimão.

**IV** - todas as vias públicas constantes dos Condomínios de Acesso Controlado 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 a borda da calha do leito regular;

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.

**VI** - implantação de ciclovias nas vias do entorno dos loteamentos de acesso controlado, de acordo com as exigências apontadas nas diretrizes de arruamento definidas pelo órgão responsável pelo uso e ocupação do solo.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 10

§ 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.

**Art. 8º** O proprietário da área a ser loteada transferirá ao Município, sem quaisquer ônus e livre de ocupação:

I - as áreas das vias de circulação que compõem o empreendimento;

II - percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada, destinada a área verde, sem sobreposição com Área de Preservação Permanente e, preferencialmente, em lote unificado, a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III - percentual não inferior a 15% (quinze por cento) da área total do parcelamento, destinada como áreas de serviços públicos para implantação de equipamentos urbanos, designadas como reserva técnica com localização a ser definida pelo órgão de uso e ocupação do solo, quando da análise prévia do empreendimento.

§ 1º Para os Condomínios de Acesso Controlado, a transferência de que trata o inciso I deste artigo, será feita caso estes tornem-se loteamentos abertos.

§ 2º Para as áreas de que trata o inciso II deste artigo, quando na área a ser parcelada não existir, no percentual estabelecido pela legislação pertinente, área dotada de vegetação nativa predominantemente arbórea, o empreendedor deverá destinar, para este fim, área suficiente para atingir integralmente o referido percentual, e reflorestá-lo mediante a ocupação com árvores de essências nativas e de forma adensada, atendendo aos critérios estabelecidos pelo Órgão Ambiental Municipal. A validação das ações de reflorestamento estará condicionada à apreciação e aprovação por parte do referido órgão.

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, deverá o loteador apresentar, juntamente com o projeto de arborização do empreendimento, um Plano de Recomposição da Área Verde – PRAV – para tal percentual de área, que será objeto de caução de lotes para sua execução.

§ 4º Após a implantação do projeto de recomposição da vegetação aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, o empreendedor ficará responsável pelo cuidado e manutenção do espaço pelo prazo de 2 (dois) anos, sendo este, requisito para descaucionamento dos lotes deixados em garantia.

§ 5º Não poderão ser incluídas no percentual estabelecido nos incisos II e III deste artigo, as Áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 6º Nos parcelamentos destinados a Loteamento de Acesso Controlado, o percentual destinado à área verde deverá estar localizado em um raio de 2.500m (dois mil e quinhentos metros) da área a ser parcelada e possuir acesso à via pública dotado de infraestrutura nos termos desta Lei Complementar.



# Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 11

§ 7º Para as áreas de que trata o inciso III deste artigo, a localização a ser definida pelo órgão de uso e ocupação do solo será, preferencialmente, na área a ser parcelada, salvo nos casos definidos em lei específica.

§ 8º O somatório percentual das áreas públicas previstas nos incisos I, II e III deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada.

§ 9º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), subtraindo-se os percentuais previstos nos incisos I e II, deverão ser calculados o percentual de 15% (quinze por cento) para áreas de serviços públicos.

§ 10. Quando nas glebas a serem parceladas existirem Áreas de Preservação Permanente – APP, estas comporão o parcelamento, porém serão excluídas quando do cálculo das áreas públicas previstas nos incisos I, II e III deste artigo, devendo constar no memorial descritivo do empreendimento a condição de APP.

§ 11. Havendo incidência de APP, a titularidade da área não poderá ser transferida ao Município e será isenta de tributos nos termos do Código Tributário do Município de Foz do Iguaçu.

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

§ 13. Quando a área a ser parcelada estiver localizada em Zonas Residenciais ou Zonas de Expansão Urbana distintas, poderão ser utilizados os parâmetros urbanísticos da zona menos restritiva, levando em conta toda a gleba atingida.

§ 14. A faculdade contida no § 10 deste artigo, não se aplica nos casos em que o terreno seja atingido pelas seguintes zonas:

I - Zona de Preservação Permanente – ZPP;

II - Zona Especial de Proteção – ZEP; ou

III - Zona de Restrição de Operação – ZRO.

§ 15. Os parâmetros das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1 e ZEIS 2), só poderão ser utilizados para implantação de empreendimentos públicos ou privados, em casos onde houver interesse do Município, atendendo ao disposto na Lei do Plano Diretor.

§ 16. Os parâmetros da zona urbana Eixos Viários de Bairros – EVB – serão de aplicação exclusiva em imóveis que possuam testadas para vias definidas na Lei de Zoneamento e Ocupação do Solo como Eixos Viários de Bairros – EVB –, não podendo perder tal condição após o parcelamento.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 12

**§ 17.** Em caso de incidência de Zona Mista – ZM –, Zona de Comércio e Serviço – ZCS – e Zona Turística na gleba, os lotes resultantes do parcelamento que tiverem sua testada para as vias Arteriais, Estruturais, Conectoras e Coletoras que definem a ZM, ZCS ou ZT deverão seguir os parâmetros urbanísticos e dimensões de lotes mínimos dessas zonas.

**§ 18.** No caso de uso do zoneamento que tenha parâmetros menos restritivos, deverá o Loteador atender ao disposto no § 2º do art. 4º desta Lei Complementar.

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

**§ 1º** As áreas e testadas para Loteamentos de Acesso Controlado estão descritas na Seção III, Tabela I, do Capítulo IV, 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 Acesso Controlado 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.

**Parágrafo único.** Para aprovação de novos loteamentos na modalidade Loteamentos de Acesso Controlado, acima de 100 (cem) lotes, além dos documentos exigidos nesta Lei Complementar, dependerão de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV –, nos termos dos arts. 19 a 25 da Lei Complementar nº 276, de 6 de novembro de 2017.

**Art. 11.** Os requisitos urbanísticos serão exigidos em função da finalidade a que o Loteamento ou Condomínio de Acesso Controlado se destinam e a área do perímetro urbano onde estiverem localizados.

**§ 1º** Os loteamentos ou Condomínios de Acesso Controlado poderão ter as seguintes finalidades, atendendo aos parâmetros da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo:

**I** - residencial;

**II** - comercial;

**III** - industrial;

**IV** - habitação de interesse social; e

**V** - para outros fins.

**§ 2º** Quanto à localização:



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 13

**I** - na Macrozona 4 – Área de Urbanização Prioritária, na Macrozona 5 – Área de Expansão Urbana 1 e na Macrozona 6 – Área de Expansão Urbana 2, além das exigências desta Seção, deverá o proprietário prover todas as vias constantes do Loteamento e Condomínios de Acesso Controlado de:

a) infraestrutura básica de loteamento, nos termos do inciso XVIII, do art. 3º, desta Lei Complementar;

b) ciclovias ou ciclofaixas conforme estabelecido na lei do Sistema Viário Básico;

c) conexões com o sistema viário existente e interligação com a malha viária adjacente nas dimensões de via previstas na Lei do Sistema Viário Básico, incluindo a execução da pavimentação asfáltica e rede de drenagem.

## **Seção II**

### **Dos Loteamentos de Interesse Social**

**Art. 12.** O Loteamento de Interesse Social, com ou sem Habitação de Interesse Social – HIS é o parcelamento do solo, em zona urbana, declarado por lei de interesse social, destinado a implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social.

§ 1º Os Loteamentos de Interesse Social poderão ser executados, por iniciativa do Poder Público ou não, em parceria com agentes financeiros, com recursos do próprio loteador 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 Para aprovação do Loteamento de Interesse Social é necessário o preenchimento dos requisitos da Lei Federal nº 6.766/1979, da Lei Complementar nº 271/2017 e demais legislações que regem os programas habitacionais no âmbito do Município, inclusive com a formação de cronograma físico-financeiro de obras de infraestrutura para apreciação e aprovação pelo ente público municipal.

**Art. 13.** Não será permitida a implantação de loteamento de interesse social em terrenos situados em áreas de conservação, áreas de preservação permanente, áreas de proteção de mananciais e na zona rural.

**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.

**Parágrafo único.** Os Loteamentos de Interesse Social, quando atingidos ou não pelo Sistema Viário Básico deverão possuir vias de escoamento que obedeçam às dimensões definidas pelo Sistema Viário Básico.

**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 serão 30% (trinta por cento) maiores.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 14

**Parágrafo único.** Nos Loteamentos de Interesse Social as quadras deverão ter comprimento máximo de 250m (duzentos 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 implantação da infraestrutura básica, conforme disposto no inciso XVIII, do art. 3º, desta Lei Complementar.

## **Seção III Dos Condomínios de Acesso Controlado**

**Art. 17.** Será admitido o parcelamento de áreas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Loteamentos de Acesso Controlado, 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 (Condomínios) de Acesso Controlado, 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 Os parâmetros urbanísticos no interior dos Loteamentos de Acesso Controlado poderão ser mais restritivos do que os estabelecidos pelo Município, desde que não contrarie Legislação Federal e haja previsão no Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda ou de Cessão de Uso e da minuta da Convenção de Condomínio.

§ 3º No caso de parâmetros urbanísticos mais restritivos, a administração do condomínio será a responsável por fazer cumprir as exigências adicionais.

**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.

§ 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.



# Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 15

§ 1º Os direitos ao uso das instalações comuns dos Loteamentos de Acesso Controlado 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 Loteamentos de Acesso Controlado de que trata o § 1º deste artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivas, culturais e ambientais.

**Art. 20.** Após a finalização do processo de constituição do Loteamento de Acesso Controlado é vedado o desmembramento, de parte ou todo, do empreendimento.

**Art. 21.** Não será permitido o parcelamento do solo na forma de Loteamento de Acesso Controlado, 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 - os parâmetros estiverem em desacordo com o previsto da Tabela I, deste artigo;

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 ACESSO CONTROLADO**

| Sigla | Área Total do lote a parcelar (mínima) | Área Total do Lote a parcelar (máxima) | Número Máximo de Unidades Autônomas |
|-------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| ZR1   | 3.000 m <sup>2</sup>                   | 25.000 m <sup>2</sup>                  | 35                                  |
| ZR2   | Não exigível                           | 60.000 m <sup>2</sup>                  | 190                                 |
| ZR3   | Não exigível                           | 60.000 m <sup>2</sup>                  | 190                                 |
| ZR4   | 15.000 m <sup>2</sup>                  | 55.000 m <sup>2</sup>                  | 110                                 |
| ZR5   | 15.000 m <sup>2</sup>                  | 30.000 m <sup>2</sup>                  | 60                                  |
| ZM1   | 3.000 m <sup>2</sup>                   | 30.000 m <sup>2</sup>                  | 60                                  |
| ZEU1  | 3.000 m <sup>2</sup>                   | 30.000 m <sup>2</sup>                  | 60                                  |
| ZEU2  | 15.000 m <sup>2</sup>                  | 80.000 m <sup>2</sup>                  | 65                                  |
| ZT4   | 15.000 m <sup>2</sup>                  | 80.000 m <sup>2</sup>                  | 130                                 |

§ 1º 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 I deste artigo, respeitados os parâmetros urbanísticos da zona em questão.

§ 2º Excepcionalmente, poderão ser implantados condomínios com área total do lote a parcelar máxima, superior a 80.000m<sup>2</sup> para ZEU2 e ZT4, desde que sejam observados parâmetros urbanísticos especiais que serão regulamentados por Decreto, as diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico e a análise das questões ambientais pelo órgão competente.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 16

**Art. 22.** Estão obrigados ao cumprimento desta Lei Complementar para fins urbanos, no que couber, todos os parcelamentos de glebas efetuados na forma que esta Lei Complementar 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 Acesso Controlado;

**IV** - à transferência de domínio ao Município, sem quaisquer ônus e livre de ocupações, das áreas de serviços públicos, da área verde e do arruamento;

**V** - aos procedimentos administrativos cabíveis.

**Parágrafo único.** Para doação e transferência de domínio, deverá o empreendedor observar as regras exigidas pelo Município.

**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 Acesso Controlado.

**Parágrafo único.** Os usos permitidos, permissíveis e permitidos com restrição para os Loteamentos de Acesso Controlado 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.

§ 1º Quando dos Loteamentos de Acesso Controlado, 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 Loteamentos de Acesso Controlado 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 As áreas públicas de que trata este artigo deverão estar fora das divisas dos Condomínios de Acesso Controlado.

**Art. 25.** Os limites dos Loteamentos de Acesso Controlado, 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 as exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro público.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 17

**§ 1º** Os Loteamentos de Acesso Controlado 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, pégula e outros), visando preservar a qualidade visual e paisagística do corredor.

**§ 2º** Os Loteamentos de Acesso Controlado quando margearem as vias Estruturais, Conectoras, Coletoras e Eixos Viários de Bairros – EVB, poderão ter uma testada de acesso aos Loteamentos de Acesso Controlado 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.

**Art. 26.** É atribuição exclusiva dos condôminos a execução e manutenção das infraestruturas exigidas, da arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas dos Loteamentos de Acesso Controlado.

**Parágrafo único.** Caso seja constatado abandono ou maus-tratos ao meio ambiente nas áreas internas do Condomínio, o Município cobrará multa dos responsáveis, podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, para tanto, 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.

**Art. 28.** Terão acesso facilitado, imediato e irrestrito, a todos os Condomínios de Acesso Controlado, 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.

**Art. 29.** A implantação de Loteamentos destinados às instalações industriais, potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, dependerá da análise e anuência prévia do órgão ambiental competente da esfera municipal, estadual ou federal, acompanhado do devido 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.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 18

**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 ETAPAS PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

**Art. 31.** O interessado em aprovar projetos de Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado, Loteamento Industrial ou de Interesse Social deverá solicitar ao órgão de uso e ocupação do solo:

- I** - Diretrizes de Arruamento do Empreendimento;
- II** - Análise Prévia do Empreendimento; e
- III** - Aprovação do Empreendimento.

## CAPÍTULO VI DAS DIRETRIZES DE ARRUAMENTO DO EMPREENDIMENTO

**Art. 32.** Para solicitar as Diretrizes de Arruamento do Empreendimento, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

**I** - requerimento solicitando ao Município as Diretrizes identificando a finalidade do empreendimento;

**II** - matrícula do imóvel, atualizada a, no 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 – em escala legível assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, constando:

- a) curvas de nível 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.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 19

**Art. 33.** O Município, de acordo com as Diretrizes do Plano Diretor e demais legislações pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará em documento próprio:

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

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

**III** - a localização aproximada da área de reserva técnica, destinada aos equipamentos urbanos, das áreas livres de uso público, da área verde 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

**Parágrafo único.** As Diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após transcorrido este prazo deverá ser solicitada nova Diretriz.

## CAPÍTULO VII DA ANÁLISE PRÉVIA DO EMPREENDIMENTO

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

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

**II** - Diretrizes de Loteamento e Arruamento, emitidas pelo Município;

**III** - 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 de nascentes e 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.

**IV** - estudo preliminar urbanístico do empreendimento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica, com sugestão de identificação das vias internas, dimensões dos lotes e quadras, planta de situação com indicação do Norte em escala legível;



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 20

**V** - título do empreendimento pretendido e uso a que se destina;

**VI** - comprovante do pagamento da taxa da Análise Prévia;

**VII** - Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental.

§ 1º Após análise do estudo preliminar urbanístico, o órgão responsável pelo uso e ocupação do solo fará a indicação do posicionamento geográfico das áreas previstas nos incisos II e III do art. 8º desta Lei Complementar, observando-se os critérios para definição das mesmas, presentes no mesmo artigo.

§ 2º A indicação do posicionamento geográfico das áreas previstas no inciso II do art. 8º desta Lei Complementar, caso não conste explicitamente na Licença Prévia Ambiental, será feita mediante consulta à Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 3º Após a definição das áreas públicas, conforme procedimento previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo, o órgão responsável pelo uso e ocupação do solo fará a denominação dos lotes urbanos resultantes do parcelamento.

§ 4º Após a denominação dos lotes urbanos, o interessado deverá apresentar, para conclusão da análise prévia, os seguintes elementos:

**I** - projeto do empreendimento;

**II** - laudo de estudo geológico do empreendimento com teste de percolação;

**III** - projeto do sistema de escoamento de águas pluviais, desde sua coleta até sua destinação final, sem danos ambientais e a terceiros, contendo laudos, estudos hidrológicos, perfis longitudinais da rede, memorial descritivo e planilhas de dimensionamento, conforme manual de drenagem urbana de Foz do Iguaçu, disponibilizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Captação de Recursos.

**IV** - projeto de arborização;

**V** - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta, com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais que conste o greide natural do terreno e greide projetado, detalhes dos meio-fios, sarjetas e detalhamento da pavimentação asfáltica, ensaios de solo e planilha de dimensionamento, conforme parâmetros constantes no inciso IV do art. 6º desta Lei Complementar;

**VI** - projeto da rede de distribuição de gás, quando este constar no memorial descritivo;

**VII** - orçamento estimado e cronograma físico-financeiro de todos os projetos apresentados.

§ 5º Em relação ao disposto no inciso III do § 4º deste artigo, na impossibilidade de continuidade da rede de drenagem em áreas de topografia acidentada ou irregular, a passagem para o desague de águas será liberada em terrenos lindeiros, desde que com a devida anuência do proprietário, ficando o empreendedor responsável por qualquer indenização cabível ao proprietário lindeiro.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 21

§ 6º A anuência de que trata o § 1º deste artigo, deverá ser registrada em matrícula como faixa de servidão.

§ 7º Os elementos gráficos e textuais que compõem o projeto do empreendimento deverão conter os seguintes elementos:

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

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

II - desenho do empreendimento, na escala 1:1000 (um para um mil), 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;
- 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 em escala legível, incluindo a caixa de rolamento e passeio, e os longitudinais em escala legível, representando o greide natural do terreno e greide projetado;
- g) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, conforme definidas pelo órgão de uso e ocupação do solo;
- i) indicação das áreas de serviços públicos;
- j) indicação da área prevista para área verde; e
- k) indicar no projeto outras áreas existentes no perímetro do empreendimento com sua devida denominação e dimensões.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 22

§ 8º O Memorial Descritivo do Loteamento, deverá conter obrigatoriamente:

I - a denominação do empreendimento;

II - a descrição sucinta do Loteamento com suas características;

III - as condições urbanísticas do empreendimento 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 empreendimento;

V - a enumeração dos equipamentos urbanos, dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes nas adjacências e aqueles que serão implantados;

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

§ 9º 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;



# Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 23

- e) sentido da água, declividade, diâmetro da rede e distâncias entre caixas existentes;
- f) indicação das caixas de interligações e poços de visitas e de quedas;
- g) Classe de resistência das tubulações, segundo a NBR 8890 quando em concreto ou normativa equivalente para outros materiais, com a apresentação de justificativa para a classe utilizada.

**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 do pavimento projetado;
- c) cota da geratriz inferior do tubo;
- d) profundidade;
- e) declividade;
- f) comprimento (m); e
- g) diâmetro (m).

**§ 10.** O Memorial Descritivo deve ser padronizado, conforme especificações técnicas do manual de drenagem urbana de Foz do Iguaçu, disponibilizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Captação de Recursos.

**§ 11.** 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.

**§ 12.** 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.

**§ 13.** 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.

## CAPÍTULO VIII DAS EXIGÊNCIAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO

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



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 24

**I** - requerimento solicitando ao Município a aprovação do loteamento identificando o tipo de finalidade do empreendimento;

**II** - memorial descritivo, conforme padrão a ser estabelecido em Decreto regulamentador;

**III** - planta do loteamento;

**IV** - título de propriedade do imóvel atualizada com no máximo 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, em casos de alteração significativa no projeto do loteamento após as adequações solicitadas na etapa de Análise Prévia;

**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 em conformidades com as exigências do órgão ambiental municipal apresentadas na análise prévia;

**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;

**XVI** - projeto de sinalização viária conforme o Código de Trânsito Brasileiro.

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

**I** - orçamento; e

**II** - cronograma físico-financeiro.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 25

§ 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;
- 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 quinhentos) 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 conter obrigatoriamente:

**I - denominação do Loteamento;**



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 26

**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, 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;



# Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 27

g) Classe de resistência das tubulações, segundo a NBR 8890 quando em concreto ou normativa equivalente para outros materiais, com a apresentação de justificativa para a classe utilizada.

**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 especificações técnicas do manual de drenagem urbana de Foz do Iguaçu, disponibilizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Captação de Recursos.

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

§ 7º Todas as peças do Projeto de Loteamento deverão ser assinadas pelo requerente e pelo Responsável Técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Profissional 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 IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

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



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 28

**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 VIII desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**Art. 37.** Se, após cumpridas todas as etapas, o projeto de loteamento estiver em condições de ser aprovado, o Município emitirá Decreto de Aprovação de Loteamento, mediante o cumprimento das condicionantes deste artigo.

§ 1º 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;

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

**V** - executar o projeto de arborização e implementar o plano de recomposição, quando couber à exigência, aprovados pelo órgão ambiental municipal.

§ 2º O interessado deverá apresentar a Licença de Instalação do empreendimento, emitida pelo órgão licenciador.

§ 3º Os loteamentos ou Condomínios de Acesso Controlado de interesse social, quando realizados 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



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 29

**IV** - no ato do registro do loteamento ou dos Condomínios de Acesso Controlado as áreas públicas indicadas no inciso III, deste artigo 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.

**§ 2º** O prazo de que trata o § 1º deste artigo, 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.

**Parágrafo único.** O Alvará de que trata este artigo será emitido somente mediante a apresentação de cópia da matrícula atualizada do loteamento, conforme disposto nos arts. 294 e 296 da Lei Complementar nº 082/2003 (Código Tributário Municipal), e de cópia das matrículas atualizadas comprovando a transferência da titularidade das áreas de que tratam os incisos I, II e III do art. 8º desta Lei Complementar.

**Art. 40.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana e execução do projeto de arborização e, quando for o caso de reflorestamento do espaço reservado para área verde, exigidos para o Loteamento, antes da sua aprovação, ficarão caucionados uma quantidade suficiente de lotes do próprio empreendimento, 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, devendo o Loteador apresentar um laudo de avaliação imobiliária, elaborado por profissional técnico e em conformidade com a NBR nº 14653, ou outra que venha a substituí-la.

**§ 2º** O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos, devendo o Loteador requerer, via protocolo, uma vistoria no empreendimento para que seja avaliada a viabilidade do descaucionamento parcial.

**§ 3º** O descaucionamento parcial somente será autorizado se as obras de infraestrutura estiverem dentro do prazo contido no § 1º do art. 38, e cumpridas às obrigações constantes no art. 8º, incisos I, II e III, desta Lei Complementar, de transferência de domínio ao Município das áreas públicas.

**§ 4º** O Loteador poderá optar por constituir a garantia mencionada no *caput* do art. 40, através de caução real de áreas não integrantes do imóvel a lotear mediante:

**I** - Hipoteca de imóveis situados no Município de Foz do Iguaçu/PR;

**II** - Carta de fiança bancária ou;



# Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 30

**III** - Depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal.

**§ 5º** Uma vez feita a opção por uma das espécies de garantia estabelecidas no § 4º deste artigo, o Município liberará as garantias de sua execução, apenas após cumpridas todas as obrigações contidas no Decreto de aprovação do Loteamento.

**§ 6º** Os lotes caucionados e demais espécies de garantias estabelecidas no § 3º deste artigo, também servirão de garantia quanto ao cumprimento das obrigações constantes no art. 8º, incisos I, II e III, de transferência de domínio ao Município das áreas públicas.

**§ 7º** O empreendedor não poderá comercializar, edificar ou permitir ocupações irregulares nos lotes caucionados ou imóveis hipotecados enquanto não atender às exigências legais relacionadas à aprovação do Loteamento.

**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 Loteamentos de Acesso Controlado, 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** O empreendedor só poderá vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento devidamente registrado, conforme disciplina o art. 37 da Lei Federal nº 6.766/1979.

**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** Após a vistoria, o Município expedirá Laudo e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, emitirá Decreto de descaucionamento dos lotes ou liberação das garantias do § 3º do art. 40 desta Lei Complementar.

**§ 2º** O descaucionamento 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.

**§ 3º** Para a liberação da etapa de que trata o § 2º deste artigo, deverá ser solicitada vistoria

Assinado digitalmente por  
NILTON APARECIDO BOBATO,  
CPF: 64806103834  
Data: 25/06/2021 11:48:30  
Data: 25/06/2021 14:51:29  
+00:00

Assinado digitalmente por  
FRANCISCO LAURINDO  
BRASILEIRO CPF: 53736656491  
Data: 25/06/2021 17:32:51  
Data: 25/06/2021 20:33:52 +00:00



# Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 31

§ 4º O Município, por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo, liberará a etapa, se atendidas as exigências.

§ 5º Os documentos, a serem apresentados pelo loteador para a realização da vistoria, incluem:

I - cópia dos projetos aprovados e projeto *As-Built* dos itens executados;

II - laudo técnico da pavimentação asfáltica, realizado com a extração de testemunhos do pavimento nos locais indicados pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III - carta de aceitação da rede de abastecimento de água potável e rede de esgoto, emitida pela concessionária destes serviços públicos, ou documento equivalente;

IV - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária destes serviços públicos, ou documento equivalente;

V - matrículas de áreas públicas, com sua transferência ao Município averbada;

VI - certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais, quando houver;

VII - cópia da certidão do Cartório de Registro de Imóveis do empreendimento;

VIII - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

§ 6º Não será admitida a modificação dos projetos aprovados, pelo loteador, nas áreas já descaucionadas.

**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 ou garantias 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.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 32

**§ 3º** Deverá apresentar as licenças cabíveis, retificadas ou manifestação do órgão ambiental licenciador quanto à permanência da viabilidade do empreendimento atestado pelas licenças anteriormente emitidas.

**Art. 45.** A aprovação do Projeto de Arruamento, Loteamento, Condomínios de Acesso Controlado 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 X 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.

**§ 3º** Deverá apresentar as licenças cabíveis, retificadas ou manifestação do órgão ambiental licenciador quanto à permanência da viabilidade do empreendimento atestado pelas licenças anteriormente emitidas.

**§ 4º** Todas as alterações de arruamento deverão estar acompanhadas das devidas adequações relativas à drenagem e terraplanagem.

**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 XI 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.

**§ 1º** 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.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

**ESTADO DO PARANÁ**

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 33

§ 2º Deverá apresentar as licenças cabíveis, retificadas ou manifestação do órgão ambiental licenciador quanto a permanência da viabilidade do empreendimento atestado pelas licenças anteriormente emitidas.

## **CAPÍTULO XII DA CARACTERIZAÇÃO, DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO**

**Art. 49.** O projeto de Caracterização, desmembramento e Unificação será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa ou positiva com efeitos de 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 Para aprovação final, 2 (duas) vias acompanhadas 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 uma delas, e um arquivo digital gravado em mídia, devendo estar em conformidade com a normatização técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, ficando a forma de apresentação desta documentação regulamentada por Decreto, devido a implementação do processo eletrônico de documentos no Município.

§ 2º Os documentos comprobatórios de legitimidade e de domínio deverão ser em via original ou cópia autenticada, sendo que, devido a implementação do processo eletrônico de documentos, a forma de apresentação desta documentação será regulamentada por Decreto.

§ 3º Havendo gravame de quaisquer ônus sobre a área, deverá o requerente comprovar a sua baixa ou anexar termo de anuência do credor.

§ 4º Deverá ser anexada certidão de que o imóvel encontra-se no perímetro urbano quando constar na matrícula como rural.

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



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 34

**Art. 51.** A aprovação do projeto a que se refere o art. 49 desta Lei Complementar, só poderá ser permitida quando os terrenos resultantes do desmembramento, ainda que edificados, compreenderem porções que possam constituir lotes independentes, com acesso direto à 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, exceto para os lotes de esquina que possuem dimensões 30% (trinta por cento) maiores.

**Art. 52.** Será admitido o desmembramento de lotes urbanos, quando a área for servida de infraestrutura básica, nos termos do § 1º do art. 4º desta Lei Complementar, e que seja resultante de loteamento regularmente aprovado no Município.

§ 1º O desmembramento de área urbana ou da gleba urbana não provenientes de Loteamentos aprovados, somente será admitido desde que não implique na abertura, prolongamento, ampliação ou modificação de vias existentes.

§ 2º O proprietário da área cujo desmembramento resultar em mais de 10 (dez) lotes ficará obrigado à doação de 15% (quinze por cento) da área parcelada ao Poder Público para fins de implantação de equipamentos públicos (serviços públicos) e 5% (cinco por cento) destinado à área verde.

§ 3º O requerente deverá evidenciar em planta e memorial a faixa non aedificandi sobre o lote a ser desmembrado, conforme condicionantes do Plano Diretor e da Lei do Sistema Viário Básico.

§ 4º O prazo máximo para que a Caracterização, Desmembramento 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, Desmembramento e Unificação, pelo Poder Público, cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## CAPÍTULO XIII DAS PENALIDADES

**Art. 54.** Constitui infração aos dispositivos desta Lei Complementar:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar Loteamento e Condomínios de Acesso Controlado, Caracterização, Desmembramento 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;



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 35

**II** - dar início, de qualquer modo, ou efetuar Loteamento e Condomínios de Acesso Controlado, Caracterização, Desmembramento, 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 Acesso Controlado, Caracterização, Desmembramento e Unificação, compromisso de compra e venda, cessão de uso, venda de Loteamento ou Caracterização, Desmembramento 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, desmembramentos e Unificação, compromisso de compra e venda, cessão de uso, contrato de venda de Loteamento ou Caracterização, desmembramento 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, Desmembramento 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, desmembramento 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:



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

**ESTADO DO PARANÁ**

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 36

**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 cumpri-la ou impugná-la no prazo de 30 (trinta) dias; e

**IX** - assinatura do autuante 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 autuado ou ao endereço residencial do seu representante legal;

**III** - por edital com publicação única em Diário Oficial do Município, quando resultar improficua 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.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 37

**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.

**Art. 61.** As penalidades dispostas neste Capítulo, não excluem a responsabilização civil e criminal, conforme art. 50 e seguintes da Lei Federal nº 6.766/1979.

## CAPÍTULO XIV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 62.** Não serão fornecidos alvará de licença para construção reforma ou demolição em lotes resultantes de Loteamento, Caracterização, Desmembramentos e Unificação 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, desmembrados e unificados sem a prévia licença municipal.

**Art. 64.** Os Loteamentos, Desmembramentos e Unificação irregulares já consolidados, serão analisados pelo órgão municipal competente conforme a Lei de Regularização Fundiária do Município.

**Art. 65.** A aprovação de Arruamentos, Loteamentos, Caracterização, Desmembramentos e Unificação de terreno, requerida em época anterior à vigência da presente Lei Complementar será apreciada em conformidade com a legislação municipal anterior, possuindo as diretrizes já emitidas a validade expressa no próprio documento.

**Art. 66.** A aprovação dos projetos regulares de Caracterização, Desmembramentos 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, desmembradas e unificadas sem licença municipal, conforme disposto em Lei Federal.

**Art. 68.** Não serão considerados Loteamentos, mas Desmembramentos, 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.



# *Prefeitura do Município de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

.../Projeto de Lei Complementar – fl. 38

**Art. 69.** A aprovação de projetos de Arruamento, Loteamento ou Caracterização, Desmembramento 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, desmembrada ou unificada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado de ruas que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas.

**Art. 70.** 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. 71.** 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. 72.** Os procedimentos disciplinados por esta Lei serão regulamentados por Decreto.

**Art. 73.** Fica revogada a Lei Complementar nº 285, de 3 de maio de 2018.

**Art. 74.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, em 11 de junho de 2021.

Francisco Lacerda Brasileiro  
**Prefeito Municipal**

Assinado digitalmente por  
FRANCISCO LACERDA  
BRASILEIRO CPF: 53736656491  
Data: 11/06/2021 17:32:51  
Data: 11/06/2021 20:33:25 +00:00

Este documento foi assinado digitalmente por Francisco Lacerda Brasileiro.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://sistemas.pmf.br/ra/sidpublico/verificar> e utilize o código 9162c5b7-7e9b-4c57-a24f-d17dbec3d8aa.

# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **OFICIO**

Número: **441/2021**

Assunto: **SUBSTITUIÇÃO DE PARTE DO PROJETO DE LEI CAPEADO PELA MENSAGEM Nº 029/2021.**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.

Para verificar as assinaturas clique no link:

<https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=0217faa5-ea0d-421e-a0b3-f8a0f9ab2178&cpf=53736656491>

e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação:**

**0217faa5-ea0d-421e-a0b3-f8a0f9ab2178**

**Hash do Documento**

**A6D7E39B6F54C51807CD5A9BFDDA607D940B2B93390525AA2B945700229BF752**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/06/2021 é(são) :

Francisco Lacerda Brasileiro (Signatário) - CPF: 53736656491 em 25/06/2021 17:34:46 - OK

Tipo: Assinatura Digital

Nilton Bobato (Signatário) - CPF: 64806103934 em 25/06/2021 11:52:33 - OK

Tipo: Assinatura Digital



**A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE DOCUMENTO ESTÁ AMPARADA PELO:**

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo , produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.