



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE/FAX 44 - 3526 - 1122
www.formosadooeste.pr.gov.br

Lei Complementar nº 96/2025

Publicado no
Diário Eletrônico
Na edição nº 181
No dia 07/10/2025
Páginas 05

Súmula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de loteamentos de chácaras de lazer no Município de Formosa do Oeste, nas áreas classificadas como Zona de Expansão de Urbanização Específica – ZUECL, estabelecendo critérios urbanísticos, ambientais e de infraestrutura, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORMOSA DO OESTE, Estado do Paraná, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. Aplicam-se ao loteamento de Chácaras de Lazer os requisitos e procedimentos desta Lei.

§ 1º. Para a implantação de loteamento de chácaras de lazer, o loteador deverá, mediante requerimento formal, solicitar a análise de viabilidade e a emissão das diretrizes básicas para sua implantação, anexando os seguintes documentos:

- I - Mapa de localização
- II - Matrícula atualizada do imóvel
- III - Ante-Projeto do loteamento
- IV - Projeto de Planialtimetria

§ 2º. A área pretendida para implantação do loteamento deverá estar inserida na Zona de Expansão de Urbanização Específica para Chácaras de Lazer, conforme o zoneamento vigente.

§ 3º. As diretrizes básicas para o loteamento, serão analisadas pela Secretaria de Infraestrutura, por meio da Divisão de Obras e Engenharia, e pela Secretaria Municipal de Agricultura Meio Ambiente e Turismo, e, estando dentro das normas exigidas, o loteador será informado para dar entrada através de requerimento, no projeto definitivo do loteamento, apresentando neste ato, concomitantemente, os seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - certidão negativa da Fazenda Federal Estadual e Municipal, relativa ao imóvel;
- III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE /FAX 44 - 3526 - 1122
www.formosadooeste.pr.gov.br

VII - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO - apresentado em coordenadas UTM em SIRGAS 2000;

VIII - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO GEORREFERENCIADO apresentado através de desenhos na escala 1:1000 (um para mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel e uma digital a ser protocolados pelos meios eletrônicos disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Formosa do Oeste no formato definido pela Prefeitura, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) arruamento vizinho a todo perímetro da área, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- c) vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas: Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um para mil), escala vertical 1:100 (um para cem) e Transversal - escala 1:100 (um para cem);
- e) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- f) curvas de nível, atuais e projetadas com equidistância de um metro;
- g) orientação magnética e verdadeira do norte;
- h) mês e ano do levantamento topográfico;
- i) referência de nível;
- j) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- k) subdivisão das quadras em lotes georreferenciados, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- l) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

IX - QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

- 1. - área total do imóvel a ser loteado;
- 2. - área total do arruamento;
- 3. - área total dos lotes e quadras;
- 4. - área total das áreas públicas;
- 5. - área total das praças.

X - PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em duas cópias impressas em papel, e uma em digital, quando exigido, contendo no mínimo os seguintes elementos:

- a) projeto de pavimentação das vias;
- b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE /FAX 44 - 3526 -1122
www.formosadooeste.pr.gov.br

- c) projeto de abastecimento de água potável; devidamente aprovado pela concessionária;
- d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias em LED; devidamente aprovado pela concessionária;
- e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
- f) projeto de rede de esgoto com declaração de viabilidade expedido pela concessionária e, em caso de ausência, apresentar projeto de sistema independente de coleta de esgoto sanitário, com caixas sépticas e caixas absorventes, dentro das normas técnicas exigidas;
- g) projeto de sinalização viária;
- h) projeto de arborização;
- i) Licença prévia expedida pelo Órgão Ambiental competente;

XI - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, e uma em digital, quando exigido, contendo no mínimo as seguintes informações:

- a) descrição do loteamento contendo suas características;
- b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
- c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
- d) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.
- e) memorial de cálculo do pavimento a ser construído.

XII - MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a) os compromissos do loteador quanto à execução do PLANO DE LOTEAMENTO, bem como os prazos previstos para sua execução;
- b) possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;
- c) destinação de uso do lote conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, com detalhamento das exigências e condicionantes eventualmente impostas pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 2º. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar a respectiva ART ou RRT, junto ao CREA/CAU.

I - os loteamentos ficam limitados a uma área máxima de 500.000,00 m² (quinhentos mil metros quadrados) a área máxima a ser loteada;

II - os lotes deverão ter uma testada mínima de 10,00 metros (dez metros) e área mínima de 900,00 m² (novecentos metros quadrados); (Emenda Modificativa 05/2025).



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE/FAX 44 - 3526-1122
www.formosadooeste.pr.gov.br

III - os lotes não poderão ser desmembrados com área inferior a 900,00 m² (novecentos metros quadrados); (Emenda Modificativa 06/2025).

IV - a taxa de ocupação deverá ser no máximo 50% (cinquenta por cento), para construção residencial e ou lazer;

V - não será autorizado a construção e o desenvolvimento de nenhuma atividade industrial, no loteamento. As atividades comerciais e de serviços serão reguladas através de Decreto Municipal;

VI - o comprimento das quadras ficará a critério Divisão de Obras e Engenharia e nunca superior a 500,00 metros (quinhentos metros);

VII - o loteamento deverá estar inserido no seu respectivo "Zoneamento de Urbanização Específica para Chácaras de Lazer".

Art. 3º Não será permitido à instalação de Chácara de Lazer:

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

II - em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;

III - em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - nas áreas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V - em áreas de Preservação Permanente;

VI - que resultar em Lotes com área inferior à mínima prevista de 900 m². (Emenda Modificativa 06/2025).

Parágrafo único: Ao longo das faixas de domínio público das rodovias será obrigatória à reserva de uma faixa não-edificável de 10 (dez) metros de cada lado.

Art. 4º Para aprovação do projeto de Chácaras de Lazer, as legislações ambientais deverão ser respeitadas nas esferas federal, estadual e municipal.

Parágrafo único: Para aprovação do projeto, deverá ser apresentada a Licença de Instalação do Empreendimento emitida pelo órgão licenciador ambiental.

Art. 5º. O loteamento de chácaras de lazer deverá dispor obrigatoriamente de vias com largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo exigida pavimento com largura mínima de 6,00 (seis) metros.

§ 1º. Excepcionalmente, será admitida a aprovação de vias com largura inferior a 12,00 (doze) metros e igual ou superior a 10,00 (dez) metros, mediante a adoção das seguintes medidas compensatórias:

I – Doação de área institucional correspondente a, no mínimo, 12% (doze por cento) da área líquida do loteamento; e

II – Plantio de mudas de espécies nativas na taxa de, no mínimo, 0,15 muda/m² considerando a área total do loteamento, preferencialmente de médio e



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE /FAX 44 - 3526-1122
www.formosadooeste.pr.gov.br

grande porte, sendo a muda com altura mínima de 1,50 m, tutoradas e protegidas, conforme diretrizes técnicas de arborização urbana.

III – Apresentação de projeto de plantio previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, que deverá conter croqui de localização, especificação das espécies, cronograma de execução e plano de manutenção.

§ 2º. Serão admitidos como soluções de pavimentação:

I – Pavimento flexível em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ);

II – Pavimento rígido em concreto moldado in loco;

III – Pavimento intertravado com blocos de concreto tipo paver, com resistência e espessura compatíveis com o tráfego estimado.

IV – Pavimento executado em pedras poliédricas. (Emenda Aditiva 03/2025).

Art. 6º. O loteador deve interligar com pavimento e a iluminação pública até a primeira via pública existente.

§ 1º. A interligação mencionada no *caput* deste artigo deverá ser realizada com pavimento de, no mínimo, as mesmas características do pavimento do loteamento.

§ 2º. O acesso ao loteamento, nos casos de lotes contíguos, existência de obstáculos ou demais situações não expressamente previstas neste instrumento, será analisado individualmente, cabendo ao Poder Público requerer as adequações necessárias no projeto com o objetivo de assegurar a livre circulação e a adequada integração viária.

Art. 7º. No ato da apresentação definitiva do projeto do loteamento, o loteador poderá optar por fechar o loteamento através de muro em alvenaria ou cerca de alambrado com altura de 3,00 metros, e neste caso será obrigatório a construção de guarita com portão de acesso restrito, e no mínimo 4 (quatro) vagas externa para estacionamento de visitantes.

§ 1º. As áreas públicas totalizarão no mínimo 8% (oito por cento) da área líquida do loteamento, destinadas à implantação de áreas institucionais, podendo ser disponibilizadas tanto na área interna do loteamento ou fora desta, em qualquer parte do Município, desde que precedida de avaliação que corresponda ao mesmo percentual de área.

§ 2º. Em se tratando de loteamento fechado, as áreas descritas no parágrafo anterior deverão estar localizadas fora das dependências do condomínio, em qualquer parte do Município, desde que possuam avaliação equiparada ao mesmo percentual de área.

Art. 8º. A implantação do loteamento de chácara de lazer, não poderá interromper linhas de alta-tensão, fundos de vale e prolongamentos das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como de estruturação municipal, arteriais, coletoras ou marginais.

§ 1º Há necessidade de abertura de via pública em torno dos limites externo do loteamento, do muro, ou cerca de alambrado do loteamento, com exceção dos cursos d'água onde o loteamento naturalmente não.



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE/FAX 44 - 3526 - 1122
www.formosadoeste.pr.gov.br

§ 2º Nos casos de loteamentos contíguos, será admitido o aproveitamento de via já implantada em empreendimento vizinho, desde que devidamente regularizada e compatível com o projeto proposto.

Art. 9º. O loteador deverá, sob sua responsabilidade executar as obras referentes a rede de águas pluviais e a pavimentação, e todas as obras deverão obedecer aos critérios de execução, manutenção e conservação por um prazo de cinco anos, a partir da sua efetiva conclusão, das seguintes infra estruturas:

I - a arborização será executada nas espécies autorizadas por lei, com mudas autorizadas pela Secretaria Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Turismo de no mínimo 1,50 (um virgula cinquenta centímetros) de altura e em cada terreno, no ato da expedição do habite-se de cada residência;

II - sinalização viária horizontal e vertical;

III - rede de energia elétrica e iluminação pública em LED de no mínimo 80 Watts e padrão do município; (viabilidade da Copel);

IV - rede de galeria de águas pluviais;

V - pavimentação;

VI - rede de água potável (aprovado e com viabilidade da Sanepar);

VII - projeto de rede de esgoto com declaração de viabilidade expedido pela concessionária, e, em caso de ausência, apresentar projeto de sistema independente de coleta de esgoto sanitário, com caixas sépticas e caixas absorventes, dentro das normas técnicas exigidas.

Art. 10. O loteador não poderá nominar as vias públicas e/ou praças do seu loteamento, cabendo inicialmente os nomes "Rua Projetada A, B, C e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Os nomes das vias públicas serão realizados pelo executivo municipal mediante aprovação de Projeto de Lei junto à Câmara de Vereadores.

Art. 11. O Decreto de aprovação definitiva tem prazo de 180 dias, a partir da publicação, e, no caso de solicitação de republicação, incidir a taxa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da taxa de aprovação do mesmo loteamento.

Parágrafo único. O loteamento deverá ser isolado para o acesso da população em geral, sendo que o mesmo somente será liberado após a emissão do Decreto de aprovação definitiva.

Art. 12. Os loteamentos enquadrados como Zona de Urbanização Específica para Chácaras de Lazer – ZUECL estarão sujeitos à cobrança de taxa de coleta de lixo diferenciada, considerando-se, para sua fixação, a distância entre os referidos empreendimentos e o Centro de Transbordo de Resíduos Sólidos, bem como à incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE/FAX 44 - 3526 -1122
www.formosadooeste.pr.gov.br

Parágrafo único. Os critérios e a fórmula de cálculo da taxa diferenciada de coleta de lixo, assim como as regras específicas para a incidência e cobrança do IPTU, serão estabelecidos por legislação municipal própria.

Art. 13. Esta Lei Complementar aplica-se, inclusive e em especial, para fins de regularização, aos loteamentos classificados como Chácaras de Lazer cuja implantação já tenha sido iniciada, ainda que parcialmente, devendo os responsáveis promover a adequação integral às exigências aqui previstas, no prazo e nas condições estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

Art. 14. Os casos omissos nesta Lei Complementar, bem como demais disposições urbanísticas, critérios técnicos para obras, parcelamento do solo e diretrizes específicas aplicáveis à Zona de Expansão de Urbanização Específica para Chácaras de Lazer – ZUECL, inclusive aqueles que eventualmente venham a surgir em razão da aplicação desta norma, serão definidos por ato do Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Infraestrutura e da Divisão de Obras e Engenharia, observada a legislação urbanística e ambiental vigente.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Ataliba Leonel Chateaubriand, 07 de outubro de 2025.

ORIVALDO MUNICELLI
Prefeito Municipal
(assinado digitalmente)



MUNICÍPIO DE FORMOSA DO OESTE

ESTADO DO PARANÁ

AV. SEVERIANO B. DOS SANTOS, 111 - CEP 85830-000 CNPJ: 76.208.495/0001-00 FONE /FAX 44 - 3526 -1122
www.formosadooeste.pr.gov.br

Anexo I Uso e ocupação Chácara de Lazer

CHÁCARA DE LAZER			
USO			
	PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO
RESIDENCIAL	X		
COMERCIO		X	
COMERCIO E SERVIÇO		X	
INDUSTRIAS			X
OCUPAÇÃO			
Área Mínima do Lote de Meio de Quadra (m²)		900,00 (Emenda Modificativa 06/2025).	
Área Mínima do Lote de Esquina (m²)		900,00 (Emenda Modificativa 06/2025).	
Taxa de Ocupação máxima (%)		50	
Coeficiente de Aproveitamento Máximo		1,5	
Número de Pavimentos		4	
Altura Máxima (m)		20	
Afastamento Mínimo (com ou sem abertura)	Lateral	3,0	
	Fundo	3,0	
	Meio de Quadra	10	
Testada Mínima do Lote (m)	Esquina	10	

Assinado por 1 pessoa: ORIVALDO MUNICELLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://formosadooeste.1doc.com.br/verificacao/046E-B0F1-927F-0450> e informe o código 046E-B0F1-927F-0450

