PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8/2025

Altera a Lei Complementar nº 372, de 9 de maio de 2022, que "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, Condomínio Horizontal Fechado, Denominação, Caracterização e Unificação de terrenos no Município".

Autoria: Vereador Soldado Fruet

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

Art. 1º Fica alterado o inciso III do art. 8º da Lei Complementar nº 372, de 9 de maio de 2022, com a seguinte redação:

"**Art. 8º** [...]

[...]

III - percentual não inferior a 10% (dez 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;

[...]" (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 30 de abril de 2025.

Soldado Fruet
Vereador

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/3A5B-4FEA-9AEC-79A1 e informe o código 3A5B-4FEA-9AEC-79A1

JUSTIFICATIVA

A redução da porcentagem destinada à escolha da área técnica para serviços públicos em Foz do Iguaçu de 15% para 10%, alinhando-se à jurisprudência de Curitiba e Ponta Grossa, pode ser justificada pelos seguintes pontos:

1. Otimização do Uso do Solo Urbano:

• Eficiência na Gestão Territorial: A adoção de um percentual menor permite uma gestão mais eficiente do solo urbano disponível. Foz do Iguaçu, como um polo turístico e com desafios de crescimento urbano, pode se beneficiar de uma alocação de terras que equilibre as necessidades de serviços públicos com outras demandas importantes, como habitação, comércio e lazer.

• Redução da Ociosidade: Um percentual de 15% pode, em alguns casos, levar à reserva de áreas que permanecem ociosas por um período prolongado até que um serviço público específico seja implementado. Reduzir para 10% pode incentivar um planejamento mais estratégico e a utilização mais rápida das áreas destinadas a esse fim.

2. Alinhamento com Municípios de Porte Semelhante:

• Jurisprudência Consolidada: Curitiba e Ponta Grossa, municípios com características urbanas e populacionais relevantes no estado do Paraná, já adotam o percentual de 10%. Essa prática estabelece uma jurisprudência que demonstra a viabilidade e a adequação desse parâmetro para a escolha de áreas técnicas para serviços públicos em contextos urbanos semelhantes ao de Foz do Iguaçu.

• Benchmarking e Boas Práticas: Adotar o mesmo percentual permite a Foz do Iguaçu se beneficiar da experiência e das boas práticas já implementadas por esses municípios, otimizando seus próprios processos de planejamento e gestão territorial.

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/3A5B-4FEA-9AEC-79A1 e informe o código 3A5B-4FEA-9AEC-79A1

3. Flexibilidade no Planejamento de Infraestrutura:

• Adaptação às Necessidades Específicas: A redução para 10% não implica em diminuir a qualidade ou a quantidade de serviços públicos, mas sim em proporcionar maior flexibilidade no planejamento e na escolha das áreas. Nem todos os serviços públicos demandam grandes extensões de terra, e um percentual menor pode incentivar a busca por soluções mais compactas e eficientes.

• Priorização de Projetos Estratégicos: Com uma menor obrigatoriedade de destinação de áreas, o município ganha maior capacidade de priorizar projetos de infraestrutura que sejam realmente estratégicos para o desenvolvimento da cidade, alocando recursos de forma mais direcionada.

4. Impacto Econômico e Social Positivo:

• Estímulo ao Desenvolvimento: Ao otimizar o uso do solo, a medida pode indiretamente estimular o desenvolvimento de outras atividades econômicas e sociais no município, liberando áreas para usos diversos que gerem emprego e renda.

• Redução de Custos: A menor necessidade de aquisição e manutenção de grandes áreas pode gerar economia para os cofres públicos, recursos que podem ser reinvestidos em outras áreas prioritárias para a população.

Em suma: A redução da porcentagem de escolha da área técnica para serviços públicos em Foz do Iguaçu para 10% se justifica pela busca por uma gestão mais eficiente do solo urbano, pelo alinhamento com a jurisprudência de municípios paranaenses de porte semelhante, pela maior flexibilidade no planejamento de infraestrutura e pelo potencial de gerar impactos econômicos e sociais positivos para a cidade. Essa medida demonstra uma visão estratégica e atualizada sobre o desenvolvimento urbano, buscando otimizar o uso dos recursos e garantir a qualidade dos serviços públicos de forma sustentável.

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/3A5B-4FEA-9AEC-79A1 e informe o código 3A5B-4FEA-9AEC-79A1

Art. 8º O proprietário da área a ser loteada para implantação de Loteamentos, Condomínios Horizontais Fechados e Loteamentos de Acesso Controlado, transferirá ao Município, sem quaisquer ônus e livre de ocupação:

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

II - percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada, destinada a Área Verde, preferencialmente em lote único, sem sobreposição com Área de Preservação Permanente, a ser definida pela 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;

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

a) somente os 5% (cinco por cento) obrigatórios do inciso II deste artigo não serão considerados para o cálculo do inciso III deste artigo. Área verde excedente não poderá ser descontada para o cálculo;
b) quando a Área Verde, de que trata o inciso II for doada fora da área loteada, não será descontada para cálculo do inciso III, deste artigo.

§ 1º Para os Condomínios Horizontais Fechados, a transferência de que trata o inciso I deste artigo, será feita caso estes se tornem 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.
../Lei Complementar nº 372 - fl. 12

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, deverá o empreendedor apresentar, juntamente com o projeto de arborização do empreendimento, um Plano de Recomposição da Área Verde - PRAV - para tal percentual de área, o 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 Loteamentos de Acesso Controlado e Condomínios Horizontais Fechados, 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.

§ 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 15.000m² (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.

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/3A5B-4FEA-9AEC-79A1 e informe o código 3A5B-4FEA-9AEC-79A1

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 3A5B-4FEA-9AEC-79A1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET (CPF 985.XXX.XXX-91) em 05/05/2025 09:09:59 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/3A5B-4FEA-9AEC-79A1