# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2025

**Institui mecanismos de transparência, controle legislativo e participação social nos Termos de Conversão de Área (TCA) relativos às áreas de serviços públicos (reservas técnicas) em parcelamentos do solo urbano, e dá outras providências.**

**Autoria: Vereador Soldado Fruet**

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

## CAPÍTULO I
## DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei Complementar disciplina a tramitação, a transparência e o controle legislativo dos Termos de Conversão de Área – TCA, firmados entre o Poder Executivo e empreendedores privados para a substituição de áreas de serviços públicos (reservas técnicas) por execução de obras, serviços ou pecúnia, nos termos dos Decretos Municipais nº 31.147/2023 e nº 31.335/2023.

**Art. 2º** Para efeitos desta Lei Complementar considera-se:

**I -** Termos de Conversão de Área (TCA): instrumento jurídico-administrativo que autoriza a conversão de área de serviço público em obrigação de fazer obra, prestar serviço ou pagar valor correspondente;

**II -** Valor de Referência: montante apurado no laudo de avaliação aprovado pela Comissão Municipal de Conversão de Área;

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/FC86-C585-CB61-4349 e informe o código FC86-C585-CB61-4349

**III -** Relatório de Impacto Urbanístico e Orçamentário (RIUO): documento técnico-financeiro que demonstra benefício público, custos, cronograma e fonte de recursos.

## CAPÍTULO II
## DA COMPETÊNCIA LEGISLATIVA COMPLEMENTAR

**Art. 3º** A celebração de TCA dependerá dos seguintes requisitos, conforme o valor de referência ou metragem da área:

**I -** quando o valor de referência for igual ou inferior a 4.260 UFFI (Unidade Fiscal de Foz do Iguaçu) ou a área for inferior a 2.000 m²: dependerá apenas de comunicação prévia à Câmara Municipal, na forma do art. 5º desta Lei;

**II -** quando o valor de referência for superior a 4.260 UFFI ou a área for igual ou superior a 2.000 m²: dependerá de autorização legislativa por meio de lei específica, precedida de audiência pública, nos termos dos arts. 4º e 6º desta Lei.

**Parágrafo único.** A lei autorizativa mencionada no inciso II do art. 3º desta Lei conterá, no mínimo, a descrição da área envolvida, o objeto da conversão, o cronograma físico-financeiro e as garantias oferecidas pelo empreendedor.

## CAPÍTULO III
## DA PUBLICIDADE E DO CONTROLE SOCIAL

**Art. 4º** O Poder Executivo deverá publicar, no Portal da Transparência, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a assinatura do TCA:

**I -** o inteiro teor do instrumento;

**II -** o RIUO (Relatório de Impacto Urbanístico e Orçamentário), aprovado;



Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/FC86-C585-CB61-4349 e informe o código FC86-C585-CB61-4349

**III -** laudo de avaliação atualizado;

**IV -** garantias constituídas.

**Art. 5º** Para os TCAs enquadrados no art. 3º, inciso I, desta Lei, o Prefeito enviará relatório resumido à Comissão de Obras, Urbanismo, Serviços Públicos, Ecologia, Meio Ambiente e Segurança Pública da Câmara Municipal no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura, contendo:

**I -** identificação do loteamento e da reserva técnica;

**II -** objeto da obra, serviço ou valor em pecúnia;

**III -** cronograma de execução;

**IV -** garantias apresentadas.

**Art. 6º** Antes da deliberação da lei autorizativa prevista no art. 3º, inciso II, desta Lei, a Câmara Municipal deverá promover audiência pública com, no mínimo, 7 (sete) dias de antecedência, para expor as condições do TCA e colher contribuições da sociedade civil.

## CAPÍTULO IV
## DA FISCALIZAÇÃO LEGISLATIVA

**Art. 7º** A Comissão de Urbanismo da Câmara fiscalizará a execução dos TCAs, podendo:

I - solicitar informações e cópias de relatórios de medição;

II - realizar diligências *in loco*;



Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/FC86-C585-CB61-4349 e informe o código FC86-C585-CB61-4349

III - propor sustação de atos que extrapolem a autorização legal, com fundamento no art. 49, inciso XI, da Constituição Federal, aplicado por simetria.

**Art. 8º** O Poder Executivo enviará, trimestralmente, relatório consolidado de todos os TCAs em andamento, indicando:

**I -** o percentual de execução física;

**II -** os valores pagos;

**III -** as medidas compensatórias já entregues.

## CAPÍTULO V
## DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 9º** Esta Lei Complementar aplica-se aos pedidos de conversão protocolados após sua vigência e, facultativamente, aos TACs ainda não quitados.

**Art. 10** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 28 de julho 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/FC86-C585-CB61-4349 e informe o código FC86-C585-CB61-4349

## JUSTIFICATIVA

Desde 2023, o Município de Foz do Iguaçu utiliza os Termos de Conversão de Área (TCA) para substituir reservas técnicas por obras públicas, totalizando mais de R$ 27 milhões em investimentos, distribuídos em 15 intervenções.

Todavia, o modelo atual, regulamentado apenas por decretos do Poder Executivo, carece de instrumentos formais de controle externo e de mecanismos objetivos de transparência ativa, o que pode gerar riscos institucionais e insegurança jurídica.

**Fundamentação constitucional e legal:**

- CF, art. 30, I e II: competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual;
- CF, art. 37, caput: princípios da legalidade, publicidade e eficiência;
- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001, art. 2º, VI e VIII): participação popular e gestão democrática como pilares do planejamento urbano;
- Lei Orgânica de Foz do Iguaçu, arts. 25 e 132 (uso do solo, fiscalização e controle da administração).

A Câmara, portanto, pode disciplinar a forma de fiscalização e exigir autorização legislativa para atos que impliquem alienação ou substituição de bens de uso público de alto valor econômico.

**Necessidade de controle legislativo:**

- Valor patrimonial elevado: alguns TCAs superam milhões de reais em equivalência, equiparando-se a alienações;
- Risco de assimetria de informação: apenas o Executivo detém dados técnico-financeiros;
- Prevenção de apontamentos pelo TCE-PR: clareza sobre interesses e benefícios públicos reduz passivos futuros.

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/FC86-C585-CB61-4349 e informe o código FC86-C585-CB61-4349

**Benefícios esperados:**

- Dimensão;
- Ganho prático;
- Transparência;
- Publicação compulsória de laudos e cronogramas;
- Participação social;
- Audiências públicas para TCAs relevantes;
- Segurança jurídica;
- Lei complementar dá hierarquia superior ao decreto;
- Fiscalização;
- Relatórios periódicos à Comissão de Urbanismo;
- Equilíbrio institucional;
- Preserva a competência do Prefeito, mas insere o Legislativo no acompanhamento.

**Compatibilidade com a separação dos poderes:**

O Projeto de Lei Complementar não retira do Executivo a prerrogativa de firmar o TCA nem interfere em sua execução administrativa; limita-se a:

1. Exigir autorização legislativa quando o interesse público e o vulto econômico forem significativos;
2. Estabelecer deveres de transparência e prestação de contas – típicos do sistema de freios e contrapesos.

**Conclusão:**

A aprovação desta Lei Complementar fortalece a governança urbana, garante participação social qualificada e reforça o papel fiscalizador da Câmara, sem paralisar o desenvolvimento de loteamentos nem engessar a administração.

Diante desses fundamentos, solicito o apoio dos nobres pares para aprovação do presente anteprojeto, certo de que contribuirá para uma Foz do Iguaçu mais transparente, justa e democrática.



Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/FC86-C585-CB61-4349 e informe o código FC86-C585-CB61-4349

# VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: FC86-C585-CB61-4349

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

MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET (CPF 985.XXX.XXX-91) em 30/07/2025 09:41:37 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/FC86-C585-CB61-4349