PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Estado do Paraná

www.pmfi.pr.gov.br

Foz do Iguaçu, 04 de novembro de 2025.

Ofício nº 14131/25 – GAB - GABINETE DO PREFEITO

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 674/2025**

Senhor Presidente,

Em atenção ao Requerimento nº 674/2025, de autoria do Nobre Vereador Adriano Rorato, encaminhado pelo Ofício nº 1380/2025-GP, de 9 de outubro de 2025, dessa Casa de Leis, sobre os processos de aprovação e implantação de loteamentos no Município, remetemos a manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, por meio do Memorando nº 79331, de 24 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Ao Senhor
PAULO APARECIDO DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal
FOZ DO IGUAÇU – PR

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Estado do Paraná

www.pmfi.pr.gov.br

MEMORANDO INTERNO		
Emitente:	SMPU / DIOS - DIRETORIA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS	**Data:** 24/10/2025
Destinatário:	SMAD / DIAD / DVCMR - DIVISÃO DE CONTROLE E MONITORAMENTO DOS REQUERIMENTOS LEGISLATIVOS.	**Número:** 79331/2025
Assunto:	R: REQUERIMENTO Nº 674/2025	

Em atenção ao requerimento n° 674/2025, que solicita informações sobre os processos de aprovação de loteamentos no município, a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo vem, por meio deste, apresentar as seguintes informações:

As informações a seguir são baseadas na Lei Complementar nº 372/2022, que trata do Parcelamento do Solo Urbano, e nos Decretos Municipais nº 31.147/2023 (que regulamenta a conversão de reserva técnica) e nº 32.085/2023 (que institui o processo digital da SMPU/DIOS).

O processo de aprovação de loteamentos segue parâmetros técnicos e urbanísticos definidos na LC 372/2022, e em outras legislações complementares municipais correlatas:

- **Critérios gerais:** a análise considera a localização (zona urbana ou de expansão), restrições legais (alagadiços, APPs, declividades acentuadas) e os parâmetros urbanísticos previstos nas principais normas:
- LC 338/2020 – Sistema Viário Básico de Foz do Iguaçu; o LC 276/2017 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- LC 372/2022 – Parcelamento do Solo Urbano;
- LC 271/2017 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Sustentável;
- E demais normas complementares (Código de Obras e Edificações, legislação ambiental – PMMA, Res. SEDEST nº 050/2022 – e normas técnicas ABNT).
- Requisitos urbanísticos mínimos: art. 6º da LC 372/2022 — traçado viário, hierarquia, calçadas e ciclovias, declividades máximas, áreas *non aedificandi*, drenagem e dimensões mínimas estabelecidas por lei.
- Infraestrutura básica obrigatória: drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, arborização e sinalização viária (art. 3º, XVIII; art. 11, §2º).
- Áreas públicas e reserva técnica: todo projeto deve destinar, no mínimo, 5% de área verde e 15% de reserva técnica, totalizando 35% da gleba.

Conversão da reserva técnica – Decreto nº 31.147/2023

O Decreto Municipal nº 31.147/2023, de 14 de fevereiro de 2023, regulamenta o

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

procedimento administrativo para conversão da reserva técnica prevista no art. 8º, III, da LC 372/2022, aplicável aos processos de parcelamento do solo urbano. O decreto tem como finalidade possibilitar, em caráter excepcional e mediante avaliação técnica do Município, a substituição da área física de reserva técnica por execução de obras de infraestrutura pública, implantação de equipamentos urbanos, unidades habitacionais de interesse social ou compensação financeira em moeda corrente, sempre em valor equivalente à área convertida e desde que comprovado o interesse público municipal.

A conversão não é automática, devendo ser requerida e aprovada conforme critérios técnicos expressos, entre os quais se destacam:

1. Compatibilidade da proposta com o sistema viário e o zoneamento da área;
2. Função pública e necessidade coletiva da área originalmente prevista;
3. Suficiência das áreas públicas remanescentes (áreas verdes e equipamentos);
4. Atendimento ao interesse coletivo e diretrizes do Plano Diretor;
5. Ausência de prejuízo à continuidade urbanística e à acessibilidade;
6. Viabilidade técnica, ambiental e financeira da compensação proposta.

O pedido é analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (SMPU), podendo envolver parecer de outros órgãos (SMMA, Foztrans, Obras) conforme a natureza da compensação.

O requerente deve instruir o pedido com: o Memorial descritivo e planta da área originalmente designada à reserva técnica; o Memorial de cálculo da área e valoração, conforme metodologia adotada pela SMPU; a Proposta detalhada de compensação, em obra, equipamento ou valor monetário; o Cronograma físico financeiro da execução se houver obras; a ART/RRT do responsável técnico; o Documento de titularidade e do processo de loteamento.

Após análise e parecer técnico conclusivo, a conversão é formalizada por meio de:

- Termo de Conversão de Áreas (TCA) – instrumento que estabelece a equivalência de valores e obrigações do empreendedor; e
- Termo de Compromisso e Caução – que assegura a execução integral da compensação e prevê garantias de cumprimento.

O TCA é vinculado ao processo principal de loteamento e mencionado no Decreto de Aprovação e na matrícula imobiliária do empreendimento.

O acompanhamento da execução cabe à SMPU, podendo contar com apoio da Secretaria de Obras e demais órgãos setoriais.

O descumprimento acarreta execução da caução, inscrição em dívida ativa e cassação da aprovação. O decreto reforça que a conversão não dispensa a destinação mínima de áreas públicas, devendo preservar a função social e o interesse coletivo da cidade.

3. Procedimento de Análise e Aprovação de Loteamentos

Todo o procedimento tramita integralmente em meio digital, conforme o Decreto nº 32.085/2023, e envolve a atuação conjunta de órgãos municipais, concessionárias de serviços públicos e o cartório de registro de imóveis.

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

O rito envolve três etapas:

(1) Diretrizes,

(2) Análise Prévia,

(3) Aprovação Definitiva e Registro.

O prazo legal de análise conta apenas após o cumprimento integral das exigências pelo requerente.

3.1 – Etapa 1: Diretrizes de Loteamento

Fase consultivo-preparatória: define o enquadramento urbanístico e ambiental da gleba e os parâmetros obrigatórios para o projeto, sem aprová-lo ainda. Esta é a fase de planejamento inicial, na qual o empreendedor apresenta um requerimento eletrônico solicitando ao Município a emissão das Diretrizes de Arruamento e Loteamento. Nessa etapa, a Prefeitura não aprova o projeto, mas define as condições gerais e limitações urbanísticas que o empreendimento deverá observar nas fases seguintes.

Documentos obrigatórios

De acordo com o art. 42 da LC 372/2022 e o art. 5º do Decreto nº 32.085/2023, o requerimento digital deve conter:

• Requerimento simplificado (formulário padrão do sistema);

•Termo de Responsabilidade Técnica (Anexo I do Decreto 32.085/2023);

• Matrícula digital atualizada da gleba (emitida há no máximo 30 dias);

•Planta planialtimétrica em escala legível, assinada digitalmente, contendo:

- Limites e confrontantes da área;
- Curvas de nível com equidistância de 1 metro;
- Arruamentos adjacentes e vias de acesso;
- Localização de cursos d'água, nascentes, bosques, árvores isoladas e áreas de preservação;
- Identificação de equipamentos urbanos e áreas públicas no entorno (raio mínimo de 1.000 m);

• Parecer do FOZHABITA (para empreendimentos de interesse social);

• Indicação de eventual processo de conversão da reserva técnica (Decreto nº 31.147/2023).

Análise técnica e resultado

Com base na documentação apresentada, a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo (SMPU) realiza a análise técnica urbanística da gleba, etapa essencial para a definição das Diretrizes de Arruamento e Loteamento.

Essa análise tem caráter integrador e multidisciplinar, envolvendo a verificação simultânea de aspectos espaciais, legais, geométricos, ambientais e documentais do imóvel, visando garantir a compatibilidade do parcelamento pretendido com o ordenamento territorial municipal e com os instrumentos de planejamento urbano vigentes.

De forma mais específica, são examinados os seguintes elementos técnicos:

Enquadramento urbanístico da gleba, considerando:

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

- A zona de uso e ocupação do solo em que o imóvel está inserido (LC nº 276/2017);
- A categoria viária e a conexão com o Sistema Viário Básico (LC nº 338/2020);
- A conformidade da área com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Sustentável e demais planos setoriais (mobilidade, meio ambiente, habitação).

Contexto urbano e ambiental, avaliando:

- A inserção da gleba no tecido urbano existente (acessibilidade, drenagem natural, equipamentos públicos no entorno, proximidade de redes técnicas e serviços urbanos);
- A existência de restrições ambientais (APPs, alagadiços, declividades superiores a 30%, vegetação significativa e nascentes), conforme art. 5º da LC 372/2022 e Res. SEDEST nº 050/2022;
- A possibilidade de integração do empreendimento à malha urbana e às infraestruturas já consolidadas.

Análise técnica e geométrica dos documentos e representações, verificando:

- A adequação da planta planialtimétrica aos padrões técnicos de representação gráfica e georreferenciamento (datum SIRGAS2000, coordenadas UTM e escala legível);
- A exatidão dos dados de memorial descritivo e a correspondência entre área medida, matrícula e perímetro;
- A consistência das curvas de nível, cotas altimétricas e marcos de referência;
- A clareza das linhas divisórias e a identificação das confrontações.

Regularidade documental e formal, incluindo:

- A validez e autenticidade da matrícula imobiliária, com conferência de titularidade e eventuais gravames;
- A coerência entre as peças técnicas (planta, memorial e documentos cartoriais);
- A presença de assinaturas digitais com certificados ICP-Brasil, conforme o Decreto nº 32.085/2023;
- A conformidade das RRTs/ARTs e responsáveis técnicos indicados nas peças gráficas.

Análise de adequação normativa, observando se o imóvel e a proposta de parcelamento se enquadram nas normas municipais, estaduais e federais de parcelamento do solo, especialmente quanto à destinação de áreas públicas, faixa *non aedificandi*, acessos, drenagem e largura mínima das vias.

O resultado dessa verificação é consolidado em parecer técnico conclusivo, que compõe as Diretrizes de Arruamento e Loteamento, definindo de forma clara:

- Os parâmetros urbanísticos e ambientais aplicáveis ao empreendimento; a hierarquia e o traçado indicativo das vias principais e secundárias; os percentuais e localização das áreas públicas obrigatórias (área verde e reserva técnica); e
- As condicionantes de infraestrutura e compatibilização ambiental a serem observadas na fase de projeto.

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9
821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

3.2 – Etapa 2: Análise Prévia do Empreendimento

Fase técnica principal: apresenta-se o projeto urbanístico completo para verificação da conformidade do traçado, infraestrutura e áreas públicas às Diretrizes. Constitui a fase técnica principal do processo, em que o projeto urbanístico completo é apresentado para exame dos órgãos municipais e concessionárias. Aqui se verificam as condições de viabilidade urbanística, ambiental e de infraestrutura. Nesta etapa, o empreendedor protocola o projeto urbanístico completo, acompanhado de todos os estudos técnicos, memoriais e projetos de infraestrutura exigidos em lei.

A Análise Prévia representa o momento de avaliação técnica aprofundada do empreendimento, na qual o Município examina a coerência entre o traçado proposto e as diretrizes emitidas, bem como a conformidade do projeto com a legislação urbanística, ambiental e técnica vigente.

O objetivo é assegurar que o parcelamento pretendido:

- Atenda às diretrizes urbanísticas municipais, respeitando o traçado viário básico, os eixos de conexão e a hierarquia das vias;
- Garanta a adequada integração com o entorno urbano, considerando acessos, drenagem natural, declividades, e interface com áreas edificadas e redes existentes;
- Observe as normas de infraestrutura urbana mínima, especialmente quanto à pavimentação, drenagem, abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica e iluminação pública (art. 3º, XVIII e art. 11, §2º da LC 372/2022);
- Comprove a viabilidade técnica das redes públicas, por meio de cartas de viabilidade emitidas pelas concessionárias;
- Mantenha proporcionalidade e coerência na destinação de áreas públicas, assegurando a reserva de, no mínimo, 5% de área verde e 15% de reserva técnica;
- Compatibilize o projeto com os condicionantes ambientais definidos pela Secretaria de Meio Ambiente, quando houver vegetação significativa, cursos d'água ou Áreas de Preservação Permanente (art. 5º da LC 372/2022).

Durante a análise, a SMPU verifica também:

- A exatidão geométrica das plantas e memoriais, conferindo escalas, coordenadas, áreas e confrontações;
- A consistência das soluções de infraestrutura, avaliando se os projetos de drenagem, pavimentação e arborização são adequados ao relevo e ao dimensionamento da gleba;
- A compatibilidade do cronograma físico-financeiro das obras com a complexidade da implantação proposta;
- E a conformidade das representações técnicas com as normas da ABNT NBR 13133 (levantamento topográfico), NBR 6492 (representação gráfica de projetos de arquitetura e urbanismo) e NBR 14166 (apresentação de loteamentos urbanos).

Ao término da instrução técnica, a SMPU elabora um Despacho Saneador Único, consolidando as manifestações de todos os setores envolvidos — urbanismo, meio ambiente, geoprocessamento e infraestrutura.

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Esse despacho indica de forma clara as correções, complementações ou adequações necessárias para que o projeto possa ser submetido à aprovação definitiva.

Documentos e estudos exigidos

Conforme os arts. 44 e 45 da LC 372/2022 e o art. 9º do Decreto nº 32.085/2023, o interessado deve anexar:

• Requerimento simplificado, com o número da diretriz emitida;

• Estudo urbanístico completo do empreendimento;

• Licença Prévia emitida pela SMMA (Res. SEDEST 050/2022);

• Memorial descritivo assinado digitalmente pelo responsável técnico e proprietário;

• Planta planialtimétrica em escala 1:1000, com: o traçado viário proposto, arruamentos e quadras;

• áreas livres e áreas públicas previstas;

• localização de cursos d'água APPs e elementos de drenagem natural;

• edificações existentes e confrontações;

• Projeto preliminar de drenagem pluvial (coleta e destinação final);

•Projeto de arruamento e pavimentação (com seções-tipo e dimensionamento de calçadas, faixas e canteiros);

• Projeto de arborização (com espécies e afastamentos técnicos);

• Laudo geotécnico e teste de percolação do solo;

• Cronograma físico-financeiro das obras;

• Contrato-padrão de promessa de compra e venda;

• Parecer do FOZHABITA (se aplicável);

• Arquivo digital da matrícula, memorial e pranchas em formato PDF e XLS;

• Indicação do processo de conversão de área (se houver).

Tramitação e análise

O processo tramita de forma eletrônica entre as divisões internas da SMPU (DIOS, DVPSU, DVGEO) e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA). As concessionárias de serviços públicos (Sanepar, Copel, operadoras de telecomunicação) emitem cartas de viabilidade técnica, confirmando a possibilidade de atendimento da área e os pontos de conexão das redes — documento necessário para que o processo possa prosseguir à etapa de aprovação.

Após as manifestações, a Diretoria de Uso e Ocupação do Solo elabora um Despacho Saneador Único, indicando eventuais correções, ajustes de traçado ou complementação documental.

Prazo de análise

O prazo máximo para conclusão é de 90 (noventa) dias, contados somente após o interessado atender integralmente todas as exigências do Município (art. 45, §10, LC 372/2022). Enquanto houver pendências de documentos ou ajustes, o prazo fica suspenso.

3.3 – Etapa 3: Aprovação Definitiva e Registro

Após cumprir todas as exigências da Análise Prévia, o empreendedor protocola o

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

pedido de Aprovação Definitiva do Loteamento. É nesta fase que o Município valida o projeto final e formaliza a aprovação por meio de Decreto Municipal.

• Documentos exigidos

Conforme o art. 45 da LC 372/2022 e o art. 11 do Decreto nº 32.085/2023:

• Requerimento simplificado com número do processo de análise prévia;

• Documentos atualizados do proprietário (pessoa física ou jurídica);

• Contrato-padrão atualizado conforme o despacho saneador;

• Memorial descritivo e planilha digital (modelo anexo ao decreto);

• Plantas finais assinadas digitalmente (arruamento, drenagem, arborização e redes técnicas);

• Projetos executivos completos de abastecimento de água, esgoto, energia e iluminação pública;

• Laudo geológico atualizado (quando houver modificações);

• Parecer do FOZHABITA (quando for loteamento de interesse social);

• Termo de Conversão de Áreas (TCA) se houver conversão aprovada;

• RRT/ART de todos os responsáveis técnicos.

Ato de aprovação: Concluída a análise, a SMPU elabora o Decreto Municipal de Aprovação do Loteamento, que:

• Define oficialmente as áreas públicas e os percentuais exigidos (área verde e reserva técnica);

• Estabelece os prazos de execução das obras (até 2 anos, prorrogável uma única vez);

• Fixa o valor de caução como garantia da implantação da infraestrutura;

• Autoriza o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

• O empreendedor tem 180 dias para registrar o loteamento (art. 49, §3º, LC 372/2022). Somente após o registro é emitido o Alvará de Implantação, que permite o início das obras.

3.4 – Execução e Fiscalização

Após a emissão do Alvará de Implantação, o empreendedor inicia a execução das obras de infraestrutura, conforme projetos aprovados e termo de caução firmado.

A verificação técnica do cumprimento dessas etapas é realizada mediante solicitação formal do interessado, especialmente nos casos de descaucionamento parcial, quando são requeridas vistorias destinadas a comprovar a efetiva execução das obras e serviços previstos.

As vistorias têm caráter pontual e técnico, com foco em:

- Verificar a conformidade física e funcional das obras implantadas com os projetos aprovados;
- Avaliar a adequação técnica e qualidade dos materiais empregados, com base em laudos e relatórios apresentados pelo responsável técnico;
- Subsidiar a liberação proporcional da garantia financeira (caução), conforme o disposto no art. 52, §3º, da Lei Complementar nº 372/2022.

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Importa salientar que, atualmente, a estrutura municipal não dispõe de equipe técnica, taxas específicas ou equipamentos laboratoriais suficientes para a realização contínua e autônoma de vistorias de campo em todos os empreendimentos simultaneamente.

Dessa forma, o acompanhamento das obras ocorre de forma reativa e direcionada, priorizando-se as análises de descaucionamento e as demandas formalmente apresentadas pelos empreendedores, sem prejuízo das fiscalizações que possam ser determinadas por necessidade técnica ou de interesse público.

Concluídas todas as etapas e apresentada a documentação comprobatória final — incluindo relatórios "*as built*", ensaios de pavimentação e drenagem, cartas de aceitação das concessionárias e demais comprovantes de conformidade, a SMPU procede à análise conclusiva, podendo então liberar integralmente a caução e considerar o empreendimento implantado regularmente.

Persistindo não conformidades ou pendências técnicas, a liberação permanece suspensa até a completa adequação às exigências legais e contratuais.

Divisões envolvidas no processo de aprovação.

1. Divisão de Parcelamento do Solo Urbano – DVPSU

É a unidade central do processo de análise e aprovação de parcelamentos.

Principais atribuições:

- Analisar e emitir parecer sobre loteamentos, condomínios, subdivisões, unificações e caracterizações de imóveis, conforme a legislação urbanística (LC 276/2017, LC 338/2020 e LC 372/2022);
- Elaborar diretrizes de loteamento, condomínio e arruamento;
- Proferir despacho técnico saneador e aferir regularidade documental dos processos;
- Elaborar caracterizações de imóveis para desapropriação ou fins públicos;
- Emitir certidões específicas sobre parcelamentos e atos correlatos;
- Encaminhar processos aprovados para emissão de Decreto Municipal de aprovação.

2. Divisão de Cadastro Técnico e Arquivo – DVCTA

Atua de forma complementar à DVPSU, na parte cadastral e documental dos empreendimentos.

Atribuições relevantes:

- Analisar e identificar logradouros e denominações de vias em novos loteamentos;
- Realizar análise prévia cadastral de processos de loteamento, caracterização, unificação e subdivisão;
- Cadastrar a numeração predial e nomes oficiais de ruas e lotes aprovados;
- Manter os arquivos físicos e digitais dos mapas e plantas dos parcelamentos;
- Emitir declarações de localização para concessionárias (Sanepar e Copel).

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

3. Divisão de Geoprocessamento – DVGEO

Oferece suporte técnico e cartográfico aos processos de parcelamento e atualização territorial.

Atribuições relevantes:

- Atualizar o sistema cartográfico municipal e mapas temáticos;
- Gerenciar o sistema de geoprocessamento da SMPU;
- Controlar e atualizar a base cartográfica do Plano Diretor;
- Caracterizar imóveis e edificações conforme registros espaciais.

4. Divisão de Planejamento de Drenagem Urbana – DVPDU

Responsável por analisar e acompanhar a infraestrutura de drenagem pluvial nos parcelamentos.

Atribuições relevantes:

- Analisar e aprovar projetos de drenagem de loteamentos e condomínios;
- Realizar vistoria final e emitir parecer de recebimento para fins de descaucionamento;
- Mapear e atualizar os pontos críticos de alagamento e infraestrutura hídrica urbana
-

Síntese das Respostas aos Itens do Requerimento nº 674/2025

1. Quais os critérios adotados pela Prefeitura para a aprovação de loteamentos?

A aprovação segue os parâmetros da Lei Complementar nº 372/2022, observando localização, zoneamento, restrições ambientais e atendimento às normas urbanísticas e de infraestrutura mínima (drenagem, redes de água e esgoto, energia, pavimentação e áreas públicas). Cada projeto deve assegurar a função social da propriedade e a integração com o sistema viário e o entorno urbano.

2. Quais as leis e normas que embasam o processo?

O processo está amparado nas seguintes legislações principais:

- LC nº 372/2022 – Parcelamento do Solo Urbano;
- LC nº 338/2020 – Sistema Viário Básico;
- LC nº 276/2017 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- LC nº 271/2017 – Plano Diretor;
- Decreto nº 31.147/2023 – Conversão da reserva técnica;
- Decreto nº 32.085/2023 – Processo Digital da SMPU/DIOS; além de normas técnicas da ABNT, da Lei Federal nº 6.766/1979 e do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).
-

3. Quais Secretarias e órgãos participam do processo e quais suas atribuições?

O processo tramita eletronicamente, tendo como órgão central a SMPU, por meio das divisões DIOS, DVPSU e DVGEO.

A SMMA participa na análise ambiental e arborização; o FOZHABITA, quando se

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

tratar de loteamento de interesse social; e as concessionárias (Sanepar, Copel, operadoras de Telecom) emitem cartas de viabilidade técnica, atestando condições de atendimento.

4. Como se dá o trâmite administrativo de aprovação de um loteamento?

O trâmite ocorre em três etapas sucessivas, todas em meio digital (Decreto nº 32.085/2023):

1. Diretrizes de Loteamento – definem enquadramento urbanístico, zoneamento, hierarquia viária e áreas públicas mínimas;

2. Análise Prévia – avalia o projeto urbanístico completo, memoriais, estudos e viabilidades técnicas;

3. Aprovação Definitiva e Registro – culminam no Decreto de Aprovação, fixando prazos, caução e condições de implantação.

Após o registro cartorial, é emitido o Alvará de Implantação das obras.

5. Há necessidade de parecer ou anuência das concessionárias de serviços públicos?

Sim. As concessionárias não aprovam o loteamento, mas emitem cartas de viabilidade técnica, indicando pontos de conexão e capacidade de atendimento das redes (água, esgoto, energia e telecomunicação). Essas cartas são exigência obrigatória para que o processo avance à fase de aprovação definitiva.

6. Quais são os prazos previstos em legislação municipal?

● Validade das Diretrizes: 1 (um) ano (art. 43, par. único, LC 372/2022);

● Prazo para análise técnica: até 90 (noventa) dias, contados após o cumprimento integral das exigências (art. 45, §10);

● Prazo para registro cartorial: 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação do Decreto de Aprovação (art. 49, §3º);

●Prazo de execução das obras: até 2 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período (art. 48, §2º).

7. Como é realizada a fiscalização das obras após a aprovação?

A verificação das obras é feita mediante solicitação do empreendedor, normalmente para descaucionamento parcial, conforme execução das etapas.

As vistorias têm caráter técnico e pontual, verificando conformidade e qualidade das obras.

Atualmente, a estrutura municipal não dispõe de equipe, taxas específicas nem equipamentos laboratoriais suficientes para executar vistorias de forma contínua e autônoma.

O acompanhamento ocorre de forma reativa e sob demanda, priorizando pedidos formais e casos de interesse público.

A liberação final da caução só ocorre após apresentação de relatórios "*as built*", ensaios técnicos e cartas de aceitação das concessionárias.

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

8. Quais exigências mínimas de infraestrutura devem ser executadas antes da liberação para comercialização?

Deve estar garantida a execução de toda a infraestrutura básica, conforme art. 3º, XVIII, e art. 11, §2º, da LC 372/2022: drenagem, pavimentação, redes de água e esgoto, energia, iluminação pública, arborização e sinalização viária.

A SMPU pode autorizar liberação parcial por etapas, mediante vistoria e descaucionamento proporcional, apenas quando a infraestrutura da fase estiver totalmente implantada.

9. Em que momento o empreendedor pode iniciar a comercialização dos lotes?

Somente após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 37 da Lei nº 6.766/1979 e art. 49, §4º, da LC 372/2022.

Antes disso, é proibida qualquer negociação ou publicidade de venda.

Excepcionalmente, pode haver comercialização por etapas, desde que a infraestrutura mínima esteja concluída e liberada por descaucionamento parcial.

10. O Município mantém algum relatório, banco de dados ou controle público dos loteamentos aprovados e implantados?

A LC 372/2022 não prevê relatórios públicos periódicos, mas todos os processos tramitam digitalmente (Decreto nº 32.085/2023).

As informações ficam registradas no Sistema Digital da SMPU, que permite rastrear cada etapa (diretrizes, aprovação, caução e implantação).

As aprovações formais são publicadas como Decretos Municipais, disponíveis no Portal da Transparência.

Atualmente, não há plataforma pública georreferenciada, mas o sistema interno da SMPU já dispõe de base cartográfica digital compatível para futura integração.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Autenticado com senha por MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES - DIRETOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E INFRAESTRUTURAS CORRELATAS - 24/10/2025 às 14:23:31 e JOSE TEODORO OLIVEIRA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO - 24/10/2025 às 14:42:29
Documento Código: 9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 05/11/2025 às 11:51:06
Documento Código: 821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **MEMORANDO INTERNO**

Número: **79.331/2025**

Assunto: **R: REQUERIMENTO Nº 674/2025**

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=9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9
e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:
9eb74b90-5d95-4bcb-8728-3facfa5a14d9

Hash do Documento

3518AF4D4F640DE7982E403829318F6122B5EA9A9F5342A9FDF9CA8111689BAE

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/10/2025 é(são) :

MARDUC ANTIPAS GONÇALVES RODRIGUES (Signatário) - CPF: ***74991807** em 24/10/2025 14:23:31 - OK
Tipo: Assinatura Eletrônica

JOSE TEODORO OLIVEIRA (Signatário) - CPF: ***41647000** em 24/10/2025 14:42:29 - OK
Tipo: Assinatura Eletrônica

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.

821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **OFÍCIO**

Número: **14.131/2025**

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 674/2025**

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=821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

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

Código para verificação:
821bc119-4d96-4062-b8b3-2b9c565ce320

Hash do Documento

0C823116CECE392E43DEE022CF18A8CA1FC1E1F8AD69987A2030DAE1B223ECA4

Anexos

REQ 674-2025.pdf - **9de1ee6d-f786-43f5-abc7-ac7601d07758**
RESPOSTA REQ 674-2025 - MEMORANDO INTERNO- Nº 79331-2025 - SMPC.pdf - **632f750a-ed32-4518-8528-ed15efd77f1b**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/ 11/2025 é(são) :

JOAQUIM SILVA E LUNA (Signatário) - CPF: ***86476734** em 05/11/2025 11:51:06 - 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.