LEI COMPLEMENTAR PROMULGADA N.º 045
DATA: 22 de janeiro de 1999
Dispõe sobre o parcelamento de solo rural para fins urbanos.

A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, aprovou, e eu Presidente promulgo nos termos dos parágrafos 1° e 8°, do Artigo 49 da Lei Orgânica Municipal, a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Do Objeto

Art. 1º Esta Lei regula, com fundamento na Instrução 17-B do Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o parcelamento de área rural com destinação urbana no Município de Foz do Iguaçu, tendo por objetivos:

I - manter a característica originária da cidade de Foz do Iguaçu, orientando seu desenvolvimento imobiliário como cidade no sentido horizontal e cidade de caráter urbano - ecológico;

II - orientar o projeto e a execução de quaisquer parcelamentos de solo rural com destinação urbana;

III - estabelecer a forma de relacionamento do empreendedor com os adquirentes da área parcelada e a participação do próprio adquirente na manutenção dos serviços de infra-estrutura urbana;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos para o interesse do Município.

Art. 2º Para efeito de aplicação desta Lei, considerar-se-á:

I - área urbana: as áreas que foram incluídas nas áreas delimitadas pela Lei Complementar dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município de Foz do Iguaçu;

II - área rural: as áreas não localizadas no perímetro urbano do Município de Foz do Iguaçu.

Seção II

Das Definições

Art. 3º Entender-se-á por fracionamento de imóvel rural com destinação urbana a implantação de núcleos residenciais ou de lazer, chácaras de lazer, sítios de recreio, hotéis - fazenda e clubes temáticos, com as seguintes características:

I - gleba de terreno localizada em área rural, perfeitamente delimitada mediante medição, com perímetros cercados natural ou artificialmente e, obrigatoriamente, com portaria de acesso controlada;

II - vias de acesso internas, denominadas vias ou alamedas, respeitando os acidentes naturais, flora e fauna;

III - cada unidade condominial autônoma terá área mínima de:

a) 2.000,00m² nas áreas localizadas até 2.500,00 metros lineares da linha perimetral urbana;

b) 3.000,00m² nas áreas localizadas após 2.500,00 metros lineares da linha perimetral urbana.

IV - as áreas comuns e a área das residências deverão guardar entre si mútua e indissolúvel relação funcional e jurídica;

V - taxa de ocupação máxima com edificação de cada unidade condominial de 25% (vinte e cinto por cento), atendendo, no que couber, às normas e posturas municipais aplicadas às edificações localizadas no perímetro urbano.

Art. 4º Para os fins desta Lei, compreende-se por:

I - via de acesso: o acesso interno às unidades privativas, à margem das quais se localizam as edificações em uma só linha;

II - alameda: o acesso interno às unidades privativas, à margem das quais se localizam as edificações em ambos os lados;

III - área total do condomínio: a soma das áreas das unidades privativas e das áreas comuns do condomínio;

IV - área privativa ou unidade condominial: a parcela de terreno no condomínio de uso exclusivo de cada proprietário;

V - área comum: as vias de acesso às áreas privativas, os bosques, os passeios, as áreas verdes e demais áreas que, pela sua natureza, sejam de uso comum de todos os condôminos.

CAPÍTULO II

DA LEGISLAÇÃO FEDERAL APLICÁVEL

Art. 5º O regime que regerá o fracionamento de áreas rurais com destinação urbana, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, está estabelecido na Lei Federal n.º 4.591/64, correspondendo as unidades condominais com seus acessórios à propriedade exclusiva do adquirente e as vias, alamedas, calçadas, áreas verdes e outras áreas de uso comum ao condomínio.

CAPÍTULO III

DA INFRA-ESTRUTURA MÍNIMA

Art. 6º Será exigida a realização das seguintes obras de infra-estrutura, dentro dos prazos estipulados, contados da aprovação do projeto definitivo, a serem executados pelo empreendedor, com a responsabilidade solidária do proprietário do lote rural, e previamente aprovadas pelas concessionárias públicas respectivas:

I - abertura das vias de circulação interna, dentro do prazo de 6 (seis) meses;

II - sistema de distribuição de água potável, coleta e tratamento de esgoto domiciliar, a critério da concessionária do serviço, com as respectivas derivações prediais e as necessárias à captação, recalque, tratamento e conservação, dentro do prazo de 12 (doze) meses;

III - sistema de instalação e distribuição de energia elétrica, de acordo com o cronograma previsto pela concessionária local, não excedendo o prazo de 24 (vinte e quatro) meses;

IV - cascalhamento no leito carroçável das vias e alamedas, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses;

V - arborização nas vias internas e plantio de grama nas calçadas ou seu calçamento, dentro do prazo de 6 (seis) meses;

VI - área de uso comum destinada exclusivamente à recreação, em única localização, equivalente a 2% (dois por cento) da área do lote original, ou no mínimo 1.000,00m² (hum mil metros quadrados).

Parágrafo único. As vias de circulação interna terão largura mínima de:

I - 8,00 metros, sendo 6,00 metros de leito carroçável, 1,50 metros para o passeio edificado e 50 centímetros na lateral oposta, onde as edificações estiverem dispostas em um só lado da via de acesso;

II - 12,00 metros, sendo 8,00 metros para o leito carroçável e 2,00 metros de passeio para cada lateral, onde as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso;

III - 15,00 metros de diâmetro de leito carroçável nos bolsões de retorno, que serão exigidos quando a via de acesso ou alameda atenderem a mais de 10 (dez) unidades condominiais.

CAPÍTULO IV

DA RELAÇÃO ENTRE O EMPREENDEDOR E OS ADQUIRENTES

Art. 7º Para os efeitos administrativos e fiscais, cada unidade condominial será considerada uma unidade autônoma, para efeito de rateio de seus encargos e obrigações, conforme disposições contidas na convenção do respectivo condomínio.

§ 1º Os impostos imobiliários serão calculados considerando-se a área total da unidade condominial, composta de sua área privativa mais a fração ideal de terreno que lhe cabe na área comum, levando-se em conta as suas características e localização.

§ 2º Serão deduzidos, para efeito do cálculo dos tributos tratados no parágrafo anterior, a área de recomposição arbórea que incida sobre a unidade, de acordo com a averbação efetuada na matrícula do imóvel.

§ 3º O condomínio terá a obrigação de desempenhar, junto aos seus condôminos, todos os serviços de coleta de lixo e destinação final do mesmo, obedecendo as normas vigentes, além da manutenção das áreas verdes, do sistema viário interno e das redes de energia elétrica, abastecimento de água e de esgoto sanitário domiciliar, se houver.

Art. 8º Os condomínios terão a entrada de pessoas em suas dependências sujeita ao critério da sua administração, salvo quando se tratar de servidores municipais, estaduais e federais, no desempenho de suas funções.

Art. 9º Nenhuma construção, demolição, reconstrução, reforma ou ampliação de edificações, poderá ser iniciada no condomínio sem prévia aprovação da Prefeitura Municipal, que somente expedirá o respectivo alvará de licença quando o condomínio já estiver dotado de, pelo menos, rede de energia elétrica e abastecimento de água potável.

CAPÍTULO V

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 10. Antes da elaboração do projeto do parcelamento do solo rural para fins urbanos, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição de certidão de viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de :

I - matrícula imobiliária do imóvel;

II - comprovante de quitação do Imposto Territorial Rural.

§ 1° A Prefeitura expedirá, em 15 (quinze) dias, certidão da viabilidade ou não do empreendimento, objeto do requerimento, com validade de 12 (doze) meses.

§ 2° Após o recebimento da certidão de viabilidade do empreendimento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura a análise do seu projeto de implantação, anexando, para tanto, planta do imóvel, na escala 1:1000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, caracterizando:

a) as divisas e medidas do imóvel, perfeitamente definidas;

b) a localização dos cursos de água e locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

c) os bosques, matas naturais ou plantadas, árvores frondosas, com perfeita localização e cotas;

d) as construções já existentes, sua locação e cotas;

e) as estradas vizinhas de todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, bem como, as cotas de largura e distâncias;

f) os serviços no local e adjacências, as redes de energia elétrica, telefone, água e esgoto domiciliar;

g) a definição do arruamento interno, com curvas de nível de metro em metro;

h) outras indicações que possam interessar ou que sejam solicitadas pelos órgãos municipais.

Art. 11. O Município, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, analisará o projeto, oficializando ao empreendedor para requerer a aprovação do empreendimento.

Art. 12. Para requerer a aprovação do projeto definitivo do empreendimento, o empreendedor deverá apresentar:

I - 5 (cinco) vias da planta geral do empreendimento, com a topografia indicada por curva de nível de metro em metro, na escala 1:1000, com indicação de:

a) orientação magnética e verdadeira;

b) parcelamento das unidades condominiais, com as respectivas dimensões e numerações;

c) dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas pontos de tangência e ângulos centrais das vias de acesso e cotas do projeto;

d) sistema de vias de acesso às unidades condominiais, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na presente Lei;

e) servidões, faixas de domínio e outras impostas pela legislação municipal, estadual e federal;

f) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

II - projetos, devidamente aprovados pelas concessionárias respectivas, das obras de infra-estrutura a serem realizadas no empreendimento, com seus respectivos cronogramas físicos de execução;

III - certidões negativas de ônus expedidas pela circunscrição imobiliária competente, órgãos municipais, estaduais e federais, relativas ao imóvel rural objeto do empreendimento;

IV - prévia audiência do IAP e do INCRA à aprovação do empreendimento, de conformidade com o estabelecido no item 32 da Instrução 17-B de 22 de dezembro de 1980;

V - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

VI - modelo de contrato ou compromisso de compra e venda das unidades condominais.

§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

§ 2º De posse de toda a documentação exigida, a Prefeitura terá um prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto, relacionados à legislação pertinente.

§ 3º Após a análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura baixará decreto aprovando o empreendimento, expedindo o respectivo alvará de licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o mesmo.

§ 4º O alvará deverá ser levado a registro imobiliário, devidamente acompanhado da constituição, por instrumento público, do respectivo condomínio, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados de sua expedição, sob pena de caducidade da licença concedida.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13. As vias e alamedas não poderão ter a mesma denominação dada às ruas e avenidas já existentes no Município.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 14. Os parcelamentos de solo rural com finalidade urbana já existentes, em qualquer parte do território do Município de Foz do Iguaçu, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação desta Lei, para proceder à sua regularização junto ao Município, requerendo a sua aprovação nos moldes estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. A critério da Municipalidade, ouvido o Departamento de Urbanismo e Ocupação de Solo, da Secretaria Municipal de Viação, Obras e Urbanismo, serão toleradas unidades condominiais com áreas menores ao estabelecido no inciso III do Artigo 3º, desde que não inferiores a 1.000,00m² e 2.000,00m², respectivamente com relação aos lotes previstos nas suas alíneas "a" e "b".

Art. 15. Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do Departamento de Urbanismo e Ocupação de Solo e Comissão Permanente de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos da Câmara Municipal.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Presidente da Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, em 22 de janeiro de 1999.

VILMAR ANDREOLA
Presidente