



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

A Comissão Especial, nomeada pela Portaria Nº 015/2024 da Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu, no uso das atribuições que lhe confere o Regimento Interno, em atendimento ao disposto no Art. 129, Capítulo VI, apresenta o presente substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2024.

Considerando que o Projeto de Lei Complementar nº 01/2024 apresenta erros na disposição numérica dos artigos, comprometendo a clareza e a organização do texto normativo, propõe-se a apresentação deste substitutivo. O objetivo é corrigir tais inconsistências, adequando a redação para assegurar a conformidade técnica e jurídica necessária.

O substitutivo mantém o propósito original de regulamentar a utilização do solo nas margens do alagado do Rio Iguaçu, mediante a implantação de condomínios horizontais fechados, enquadrados como Zona de Interesse Turístico, e dá outras providências. Contudo, as alterações propostas garantem maior precisão e alinhamento às demandas e peculiaridades do município de Saudade do Iguaçu.

SUBSTITUTIVO Nº 02/2024, de 03 de dezembro de 2024.

Dispõe sobre a utilização do solo nas margens do alagado do Rio Iguaçu, mediante a Implantação de Condomínios horizontais fechados enquadrados em Zona de Interesse Turístico, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, no uso das minhas atribuições legais, sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo para fins urbano, efetuado nas margens do alagado do Rio Iguaçu no Município de Saudade do Iguaçu, em áreas a serem enquadradas como Zona de Interesse Turístico.

Art. 2º - A utilização do solo rural para fins urbanos no Município de Saudade do Iguaçu, será mediante a Implantação de condomínios horizontais fechados, com acesso único controlado.

Art. 3º - Condomínios Horizontais Fechados em Zona de Interesse Turístico são modalidades de parcelamento do solo, de natureza urbana, destinados para fins de habitação unifamiliar, de lazer e recreação, onde serão admitidos os devidos usos conforme a zona a qual se enquadra.



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

§1º - Para a Implantação dos Condomínios deverão ser observadas as Leis Federais: nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e a Instrução Normativa nº 82/2015 do Incra.

§2º - As parcelas originadas para fins de Condomínio Horizontal Fechado, incluídos nos perímetros urbanos das Zona de Interesse Turístico, estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal.

§3º - Haverá carência do IPTU de 12 meses ou mediante o protocolo da consulta prévia do empreendimento.

Art. 4º - As condições ambientais devem ser respeitadas para implantação dos Condomínios, respeitando as áreas de preservação permanente e reserva legal, visto que para execução do empreendimento deverá ser apresentado a licença ambiental emitida pelo órgão ambiental estadual para o Condomínio.

Art. 5º - Cada Lote ou fração do Condomínio constituir-se à em unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente, já as vias, calçadas, áreas verdes, reserva legal, área de preservação permanente, área de lazer, áreas de uso comum, entre outras áreas será do condomínio.

Art. 6º - Caberá ao empreendedor instituidor arcar exclusivamente com os ônus decorrentes da implantação e da execução dos projetos urbanísticos e ambiental do condomínio, incluindo a construção de vias de acesso desde a Estrada Municipal, Estadual ou Federal pavimentadas até o condomínio.

§1º - Constatando-se a necessidade de construção de vias de acesso desde a Estrada Municipal, Estadual ou Federal pavimentadas até o condomínio, elas deverão seguir as normas técnicas aplicáveis, sem prejuízo das demais regras construtivas apropriadas, com compactação, pavimentação primária (cascalhamento), drenagem pluvial, alterações em divisas e cercas para o correto ajuste nas larguras das estradas, pontes, de acordo com as necessidades, após análise e aprovação dos órgãos técnicos competentes.

§2º - A construção de vias de acesso ao condomínio deverá constituir parte integrante do projeto previsto no Art. 15 desta Lei Complementar; caso a necessidade de suas construções seja apontada pelo Poder Público, quando da análise do projeto, deverá ser reaberto prazo ao empreendedor, a fim de que providencie a sua inclusão no projeto previsto no Art. 16 desta Lei Complementar.

§3º - Após o registro da convenção de condomínio no órgão competente, os condôminos/adquirentes assumirão a responsabilidade pela manutenção do condomínio e das vias de acesso principais e secundárias ao condomínio, incluindo as áreas comuns, respondendo cada um proporcionalmente à área de seu lote ou fração.

Art. 7º - A forma de apresentação dos projetos de condomínio e de execução das obras de infraestrutura serão exigidos nesta Lei e em posterior



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

regulamentação.

Art. 8º - Não será permitido condomínios horizontais fechados, em:

- I. Terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a Saúde Pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento, desmoronamento ou afundamentos;
- V. Áreas de preservação ecológica;
- VI. áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. Áreas ocupadas por assentamentos rurais;
- VIII. Em áreas que estejam além do perímetro estipulado pela Zona de Interesse Turístico;

Parágrafo único. A verificação das vedações enumeradas nesse artigo será realizada mediante confrontação com normas técnicas expedidas pelos órgãos competentes, bem como mediante confrontação de normas municipais previamente editadas.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Art. 9º - Os condomínios deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. Constituição e formação de área verde os Remanescentes Florestais, em caso de existência;
- II. Destinação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio para áreas verdes, não computadas eventuais áreas de preservação permanente;
- III. Área mínima do lote ou fração de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 15 m (quinze metros);
- IV. Reserva das faixas de domínio das rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos de acordo com as legislações específicas;
- V. Reserva de faixa mínima na margem das estradas vicinais, de acordo com a Lei do Sistema Viário;
- VI. Garantia de articulação das vias internas com as vias públicas adjacentes, existentes ou projetadas, harmonizando com a topografia local, conforme estabelecer o Município;
- VII. Abertura de vias com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VIII. Implantação de vias de circulação e acesso ao condomínio, com, no mínimo, 12 (doze) metros de largura, com pista de rolamento mínima de 8,00 (oito) metros e calçadas de 2 (dois) metros cada lado;



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

- IX. Demarcação dos logradouros, quadras e lotes com instalação de marcos;
- X. Se necessário for, contenção de encostas, instaladas mediante projeto específico, sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- XI. Implantação de obras de escoamento de águas pluviais compreendendo curvas de nível, bacias de contenção, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, sendo as mesmas de manutenção e responsabilidades dos condôminos;
- XII. As ruas de trânsito local, internas, poderão ser dispensadas de pavimentação, desde que, seja realizado pavimentação no mínimo com pedra irregular, paver ou cascalho do leito carroçável das pistas de circulação, plantio de grama nos passeios, e que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado garanta o perfeito escoamento das águas pluviais, quando necessário, providos de sarjetas, ficando a sua manutenção por responsabilidade do Condomínio;
- XIII. Será dispensado pavimentação do passeio público, com exigência da construção da caixa;
- XIV. Deverá ser implantado sistema de abastecimento e distribuição de água potável, considerando a captação, o tratamento químico (se necessário) e reservatórios, compatíveis com a população prevista para o empreendimento e de conformidade com as normas e padrões da concessionária local, se houver viabilidade. Será permitida a utilização de sistema alimentado por poço artesiano, dentro das normas da concessionária local e do órgão competente, com o devido tratamento químico da água (se necessário), quando não possível sua interligação com a rede pública, respeitando o limite de um poço artesiano por condomínio, onde deverá ser apresentado Outorga para o uso da água, conforme Decreto Estadual 9.957/2014, bem como as demais atualizações.
- XV. Quando não for possível sua interligação com a rede pública, deverá ser implantado sistema comunitário, ou individual, de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários, sendo obrigatória realização de Teste de Percolação e Sondagens do Solo, a fim de determinar os coeficientes de permeabilidade e níveis do lençol freático, com análise e aprovação pelos órgãos(s) competente(s), do projeto e do sistema de tratamento. Deverá constar nos Contratos de Compromisso de Compra e Venda, obrigação por parte do promitente vendedor, comprador ou proprietário, em caso de tratamento individual;
- XVI. Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, conforme projeto aprovado por concessionária do Serviço Público e Autoridades Competentes;
- XVII. Manutenção das vias internas, externas e de acesso ao condomínio, incluindo as áreas comuns, às expensas exclusivas do condomínio;
- XVIII. Coleta e transporte dos resíduos domiciliares deverão ser realizados pelos condôminos, os quais farão a disposição em pontos indicados, ou onde, já exista a coleta seletiva Municipal;
- XIX. Deverá conter controle de acesso a área do condomínio.

Parágrafo único. Caso haja proposta por parte do empreendedor instituidor de



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

implantação de sistema de reaproveitamento dos resíduos orgânicos de forma a não comprometer a qualidade ambiental e nem as condições de salubridade, esta poderá ser utilizada desde que analisada e aprovada pelos órgãos responsáveis.

Art. 10 - Ao longo das faixas de rios e alagados deverá ser respeitada a faixa mínima de 30m (trinta metros) de Área de Preservação Permanente - APP, contada a partir da cota de nível 506 (cota operacional da Usina Hidrelétrica de Salto Santiago).

§1º - A área de abrangência da APP descrita no caput deverá ser sobreposta à cota de nível 508 (cota de segurança da Usina Hidrelétrica de Salto Santiago), devendo ser respeitada aquela de maior abrangência.

§2º - Na transição entre a faixa de preservação e o início dos lotes deverá ser observado as indicações do órgão ambiental estadual.

Art. 11 - Para cada empreendimento condominial, deverá ser reservado 10% da área dos lotes, destinada ao Uso Comum do Condomínio.

Art. 12 - As edificações nos Condomínios deverão seguir os seguintes requisitos:

- I. Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) e índice de aproveitamento máximo 2,0;
- II. Altura máxima das edificações de 10,00 (dez) metros, para usos residenciais, para demais usos devem ser consultado em consulta prévia;
- III. Recuo frontal de 3,00 (três) metros e esquina de 3,00 (três) metros;
- IV. Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária à sua finalidade;
- V. Taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento);
- VI. Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e observância à convenção do condomínio.

Art. 13 - Nos Condomínios Horizontais Fechados, poderão ter os seguintes Usos Permitidos: Habitação unifamiliar e multifamiliar, hotéis, pousadas, clubes, campings, comércio varejista de pequeno porte, marinas, bares, restaurantes, museu, centro de artesanato, templos, grutas, centros de recreação, esportivos e aquáticos, parques, praças, onde, demais usos deverão ser analisados sob consulta junto a Comissão Técnica de Análise de Projetos do Município.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO

Art. 14 - O pedido de aprovação do projeto de Condomínios inseridos na Zona de Interesse Turístico será apreciado pelos órgãos técnicos do Município, aos quais competirá analisar a adequação do projeto aos termos da legislação em vigor, propondo fundamentadamente as medidas que entenderem cabíveis, seguindo os seguintes atos administrativos:

- I. Consulta prévia;



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

- II. Aprovação do Projeto do Condomínio;
- III. Decreto de enquadramento da área no Zoneamento de Interesse Turístico;
- IV. Emissão do Alvará de Implantação do Condomínio;

Art. 15 - A Consulta Prévia deverá ser realizada através do Sistema 1.DOC, encaminhando os itens abaixo relacionados, que a critério do departamento responsável, poderá ser solicitado em vias impressas e arquivos digitais editáveis, sendo:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou representante legal, informando o usopredominante que o empreendimento se destina, solicitando a consulta prévia;
- II. Planta planialtimétrica atual da área pretendida ao condomínio, com curvas equidistantes de metro em metro, indicando:
 - a) Localização da área pretendida na delimitação do imóvel total;
 - b) Planta de acesso indicando as vias existentes e traçado para interligação pretendida;
 - c) Localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, reserva legal, construções existentes na gleba e demais informações pertinentes;
 - d) Esboço do parcelamento pretendido, com as devidas metragens e descrição das áreas das quadras, lotes e ruas;
- III. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT);
- IV. Matrícula atualizada do imóvel;

§1º - Todas as peças gráficas deverão conter assinatura do responsável técnico e devem estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 06 (seis) meses, a partir da sua expedição, desde que o imóvel permaneça com as mesmas características e não haja alterações das disposições legais cabíveis.

§3º - A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de Condomínio.

Art. 16 - Em resposta ao requerimento de consulta prévia, o Município definirá as diretrizes de planejamento conforme:

- I. Projeção das subdivisões das quadras, lotes e ruas;
- II. A projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;
- III. As faixas de proteção das águas correntes e dormentes dos mananciais;
- IV. As faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia;
- V. A localização da área comum prevista no Art. 11 desta Lei Complementar, bem como a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados, se caso necessário;
- VI. As faixas não edificáveis se houver;
- VII. A zona de uso predominante na área de interesse, de acordo com a Lei Complementar de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

§1º - O projeto será submetido à análise a equipe técnica do Município, que poderá expedir diretrizes complementares ou definir impactos a serem mitigados.

§2º - Poderá ser solicitada doação de área para implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§3º - Caso de inviabilidade na implantação do empreendimento, será especificado através de parecer técnico as condicionantes que atribuíram pela não implantação, recebendo parecer negativo, o empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar as irregularidades apontadas, caso haver possibilidades. Decorrido o prazo sem o saneamento, o requerimento será arquivado.

§4º - Havendo viabilidade para implantação do Condomínio, será emitido documento vinculando às diretrizes expedidas pela equipe técnica do Município, para que seja dado continuidade nas aprovações.

Art. 17 - Aprovação do Projeto de Condomínio, o empreendedor, deverá seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, nos termos do art. 16 desta Lei Complementar, apresentando os seguintes itens assinados pelo proprietário ou profissional responsável:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou representante legal, solicitando aprovação do projeto final;
- II. Projeto Urbanístico Definitivo do Condomínio horizontal fechado, em conformidade com as diretrizes apontadas na Consulta Prévia, contendo:
 - a) Subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - b) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
 - c) Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - d) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - e) Indicação em quadro estatístico das seguintes áreas:
 1. Área total do parcelamento;
 2. Área total não parcelável, se houver;
 3. Área de lotes, por quadra;
 4. Área de vias de circulação, por rua;
 5. Áreas de uso comum;
- III. Memorial descritivo do Condomínio e dos lotes individuais com as respectivas plantas;
- IV. Projeto planialtimétrico com curvas de nível projetadas, com equidistância de 1 (um) metro;
- V. Perfis longitudinais na escala de 1:1.000 (um por mil) e transversais na escala 1:500 (um por quinhentos) de todas as vias de circulação;
- VI. Projeto e memorial descritivo da rede de galerias de águas pluviais;
- VII. Projeto e memorial descritivo de pavimentação (Pedra irregular, ou Paver ou Cascalho);
- VIII. Projeto e memorial descritivo de terraplanagem;
- IX. Projeto e memorial descritivo de rede de abastecimento de água potável;



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

- X. Projeto e memorial descritivo da solução do tratamento de esgoto sanitário, coletivo ou individual;
- XI. Projeto de arborização urbana, seguindo recomendações do Plano Municipal de Arborização viária;
- XII. Projeto arquitetônico do controle do acesso ao condomínio;
- XIII. Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, contemplando a solução para coleta interna e disposição para o sistema de coleta seletiva municipal, a ser indicado o ponto de coleta;
- XIV. Regimento Interno Condominial, para apreciação e aprovação do Município;
- XV. Matrícula atualizada do imóvel destinado ao Condomínio;
- XVI. Certidão negativa de Tributos Municipais;
- XVII. Protocolo da Licença Ambiental junto ao órgão ambiental estadual conforme a modalidade e porte do empreendimento;
- XVIII. Cronograma Físico de execução das obras, com duração máxima de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa do empreendedor, acríterio do Município e autorizada por meio de Decreto
- XIX. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) de todos os projetos, bem como da execução das obras de infraestrutura.

§1º - O profissional responsável pelo projeto e execução das obras de infraestrutura do condomínio deverá possuir Alvará de Funcionamento de Pessoa Física ou Jurídica vigente neste Município.

§2º - As plantas e projetos mencionados neste artigo, deverão ser entregues impressas e em arquivo digital, nos parâmetros definidos pela equipe técnica do Município.

§3º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO

Art. 18 - Apresentados os itens descritos no art. 17 desta Lei Complementar, o Município terá 90 (noventa) dias para apreciar o projeto conforme exigências especificadas e realizar o parecer final de aprovação.

Parágrafo único. Em caso de necessidade de correções, o Município deliberará as diretrizes para adequação, estipulando um prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, podendo ser prorrogado por igual período, para que o interessado as faça, sob pena de arquivamento em caso de descumprimento ou inércia.

Art. 19 - Após análise e aprovação do projeto do condomínio pelos seus órgãos competentes, a Administração Municipal emitirá Decreto de Aprovação do Condomínio constando:

- I. As condições em que o Condomínio foi aprovado;
- II. As obras a serem realizadas;
- III. O prazo de execução;



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

IV. A indicação das áreas que serão caucionadas em garantia à execução das obras;

Parágrafo único. Após a análise, sendo o projeto aprovado definitivamente, o Município emitirá guia para o pagamento de taxas e emolumentos.

Art. 20 - Os projetos não aprovados e arquivados poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§1º - Em caso de reapresentação, as autoridades municipais deverão aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§2º - O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade do projeto.

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA, DA LICENÇA AMBIENTALEDADUAL E DO ALVARÁ DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Seção I

Da Zona de Urbanização Específica

Art. 21 - Os Condomínios Horizontais Fechados serão declarados como integrantes da Zona de Interesse Turístico (ZIT), por decreto do Poder Executivo, após aprovação do projeto definitivo.

Parágrafo único. O Decreto será exclusivamente para relacionar ao enquadramento do imóvel a ser construído o Condomínio em Zona Urbana, não sendo utilizado para abrir matrículas individualizadas dos lotes ou fração.

Art. 22 - Criada a Zona de Interesse Turístico, será ela considerada urbana para todos os fins legais e administrativos.

§1º - A transformação da área em Zona de Interesse Turístico é reversível nos termos desta Lei Complementar.

§2º - A publicação do decreto não isenta o empreendedor de suas responsabilidades legais perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

Seção II

Da Anuência do Incra

Art. 23 - Publicado o decreto, sob pena de arquivamento e perda de eficácia, o empreendedor deverá requerer no prazo de 6 (meses) para obter a anuência do INCRA, quanto a descaracterização da área, devido a urbanização, nos termos da Instrução Normativa nº 82/2015 do INCRA.

Seção III

Da Licença Ambiental Estadual

Art. 24 - Com o Projeto Definitivo aprovado junto ao Município, com enquadramento do imóvel na Zona de Interesse Turístico, o empreendedor deverá apresentar a Licença Ambiental emitida pelo órgão ambiental estadual conforme a modalidade e porte do



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

empreendimento.

Seção IV

Do Alvará de Implantação do Condomínio

Art. 25 - De posse da Licença Ambiental Estadual do empreendimento e a descaracterização aprovada junto ao INCRA, a mesma deverá ser apresentada ao Município, junto com o modelo de contrato de compra e venda dos imóveis, com as seguintes observações:

- I. O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura;
- II. O prazo de execução da infraestrutura, o qual será definido pelo cronograma de execução de obras apresentado pelo empreendedor;
- III. A condição de que somente poderá ser edificado sobre os lotes após a emissão do Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura do Condomínio;
- IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- V. O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;

§1º - O prazo máximo para apresentação dos documentos descritos neste artigo será de 60 (sessenta) dias, sob pena de caducidade de aprovação, ressalvado através de argumento pertinente.

§2º - Os documentos descritos neste artigo deverão ser entregues impressos e em arquivo digital, nos parâmetros definidos pela equipe técnica do Município.

§3º - O prazo máximo para emissão do Alvará de Implantação de Condomínio, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 35 (trinta e cinco) dias, salvo motivos devidamente justificados.

Art. 26 - No ato de recebimento do Alvará de implantação do condomínio e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de infraestrutura referidas no artigo 17, conforme cronograma, observando o prazo máximo;
- II. Facilitar e cientificar a fiscalização do Município durante a execução das obras e serviços;
- III. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no artigo 17 e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei Complementar ou assumidas no Termo de Compromisso;

Parágrafo único. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

CAPÍTULO VI

DA FINALIZAÇÃO EXECUÇÃO DAS OBRAS, EMISSÃO DO DECRETO DE APROVAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

Seção I

Da Finalização das Obras de Infraestrutura

Art. 27 - Após a execução das obras de infraestrutura, a Equipe Técnica Municipal realizará a vistoria, emitindo Parecer Técnico Final quanto ao término da Infraestrutura, observando o atendimento conforme os projetos aprovados.

Seção II

Emissão do Decreto de Aprovação

Art. 28 - Vinculado ao Parecer Técnico Final, será emitido Decreto Municipal de Aprovação descrevendo as Leis Federais, Estaduais e Municipais vinculadas ao caso, parâmetros urbanísticos, descrição dos lotes, quadras, ruas, ciclovias, acessos, com as respectivas áreas, áreas de uso comum, remanescente florestais (Áreas verdes), obrigações e responsabilidades.

Parágrafo único. O Decreto deverá ser submetido no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias junto ao Registro de Imóveis para regularização do Condomínio.

Seção III

Da Convenção de Condomínio

Art. 29 - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a constituir a pessoa jurídica do condomínio, aprovar e registrar a respectiva convenção condominial junto ao órgão competente, que será elaborada nos termos desta Lei Complementar e do Código Civil Brasileiro, no que couber, tornando-se obrigatória para os condôminos e entregue a estes no ato da compra e venda.

§1º - Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente ente à área de seu lote ou fração.

§2º - Enquanto o síndico não for eleito na forma da convenção, o empreendedor responderá pelo condomínio mediante preposto que indicar.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 30 - Os parcelamentos existentes, não regularizados, que apresentem condições para enquadramento na Zona de Interesse Turístico, implantados até a data de 01 de março de 2024, obedecerão aos seguintes critérios:

- I. Atender as exigências estabelecidas no Art. 8;
- II. Atender as exigências da infraestrutura estabelecidas no Art. 9 e seus incisos;
- III. Pagamento da outorga onerosa conforme Capítulo IX;
- IV. Buscar adequação no que for preciso, apontadas pela Município e demais exigências desta Lei, observando os projetos citados no Artigo 17 e da Lei Municipal do Parcelamento do Solo e demais legislações, sejam urbanísticas e ambientais.

§1º - Será dispensado do cumprimento da exigência da área mínima dos lotes ou



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

frações, desde que as mesmas possuam áreas já parceladas, inferior ao estabelecido, no inciso III do Art. 9º, anterior a 01 de agosto de 2023.

§2º - Em situações em que o parcelamento do solo não atender ao Inciso II do Art.9, a critério da municipalidade, as áreas verdes, correspondente a 10% (dez por cento) da área total do terreno, será doada e aceita em outro local dentro da Zona Urbana Especial.

§3º - Considera-se tanto para regularização quanto para empreendimentos novos, uma quantidade de, 5 frações ou Lotes localizados no mesmo imóvel.

Art. 31 - O prazo para requerer a regularização dos parcelamentos já existentes, enquadrados no artigo anterior, é de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados à partir da promulgação desta Lei, prorrogáveis mediante Decreto.

§1º - Não sendo atendido o prazo para requerer a regularização do parcelamento existente, e ainda não regularizado, será aplicado multa correspondente a 1.000 UFMs, sendo este valor reaplicado, a cada período de 360 (trezentos e sessenta) dias, até a data da solicitação de regularização do mesmo.

§2º - Caso constatado início de parcelamento irregular após a publicação desta Lei, será aplicado multa correspondente a 5.000 UFMs, aos proprietários responsáveis pelo empreendimento, sendo este valor reaplicado, a cada período de 180 (cento e oitenta dias), até a data da solicitação de regularização do mesmo.

Art. 32 - Empreendimentos executados após 01 de março de 2024 não serão passíveis de regularização devendo cumprir todas as exigências desta Lei.

Art. 33 - Serão de responsabilidade dos interessados todas as despesas decorrentes da regularização de que trata a presente Lei.

Art. 34 - Cumpridas todas as exigências, estabelecidas nesta Lei, para a regularização dos parcelamentos irregulares existentes que possam ser enquadrados na Zona de Interesse Turístico, a Administração Municipal emitirá o competente Decreto Municipal, assinado pelo Prefeito, tornando regular o parcelamento, permitindo assim o seu posterior registro em Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VIII

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Art. 35 - A outorga onerosa de alteração de uso do solo, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, será aplicada na regularização dos condomínios existentes, devido à transformação de uma determinada propriedade localizada em zona rural para fins urbanos, como é o caso do condomínio horizontal fechado, visto que os empreendimentos existentes e consolidados não seguirão todos os critérios de parcelamento previstos nesta Lei.

§1º - O valor da outorga onerosa de alteração de uso do solo será correspondente a 5% (cinco por cento) da valorização gerada pela urbanização do local;

§2º - O valor da valorização mencionada no §1º será apurado por técnico corretor de



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

imóveis a ser contratado pelo empreendedor através de laudo especificando a metodologia adotada, o qual será analisado pela Comissão Técnica do Município.

§3º - O pagamento da outorga onerosa mencionada no §1º poderá ser parcelada em até 12 (doze) vezes, junto ao Departamento de Tributação do Município de Saudade do Iguaçu PR.

CAPÍTULO IX

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAÇÕES AS NORMAS PARA OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Art. 36 - A não conclusão da infraestrutura do condomínio Horizontal Fechado em Zona de Interesse Turístico no prazo fixado no Decreto de autorização sujeita o proprietário ao pagamento de multa de 500 (quinhentas) UFMS por mês ou fração.

§1º - Caso não haja o cumprimento da execução das obras do condomínio dentro do prazo do cronograma de obras aprovado, o Município poderá acionar sua garantia, nas formas previstas na Lei de Parcelamento do Solo do Município vigente.

§2º - O Município não prorrogará o prazo para a execução das obras de infraestrutura sem justificativa plausível e embasada em documentos comprobatórios.

Art. 37 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do condomínio registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis em complemento ao projeto original.

Art. 38 - Serão aplicáveis as sanções previstas nas normas legais, em especial aquelas atinentes ao condomínio inscritas nas Leis Federais nº 4.591, de 1964, nº 6.766, de 1979, e nº 10.406, de 2002.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39 - O condomínio aprovado com base nesta Lei Complementar deverá manter suas características originais, vedada a alteração do tipo de uso e a subdivisão dos Lotes ou frações.

Art. 40 - O empreendedor e todos os autorizados a comercialização de lotes responderão Administrativa, Civil e penalmente pelas Infrações cometidas.

Art. 41 - O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar nos termos em que for necessário.

Art. 42 - Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Vereadores do Município de Saudade do Iguaçu,



Câmara Municipal de Saudade do Iguaçu

CNPJ 00.791.289/0001-04

Rua Valentin Olivo, 727 - Telefone: 0800 090 6545 - (46) 3199-2179

CEP: 85568-000 - Saudade do Iguaçu - Paraná E-mail:

legislativo@saudadedoiguacu.pr.leg.br - Site: www.saudadedoiguacu.pr.leg.br

Estado do Paraná (Plenário Vereador Angelo Zanesco) em 03 de dezembro de 2024.

Comissão Especial Nomeada pela Portaria Nº 015/2024

Presidente (Clayton Jonathan Bitencourt) _____

Membro (Auri Bitencourt da Silva) _____

Membro (Setembrino Nath) _____

Apreciações:

1ª) Em: ____/____/____ _____

2ª) Em: ____/____/____ _____



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F9B0-22D5-92B8-22A1

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



CLAYTON JONATHAN BITENCOURT (CPF 019.XXX.XXX-89) em 05/12/2024 09:39:29 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



AURI BITENCOURT DA SILVA (CPF 640.XXX.XXX-04) em 05/12/2024 09:40:18 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



SETEMBRINO NATH (CPF 640.XXX.XXX-72) em 05/12/2024 09:41:02 (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://cmsaudadedoiguacu.1doc.com.br/verificacao/F9B0-22D5-92B8-22A1>