



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 282/2024**

**DATA:** 22 de novembro de 2024.

**EMENTA:** DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES PARA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL DENOMINADO PARTE DO LOTE RURAL Nº 336, CONSTANTE DA MATRÍCULA Nº 69.501, DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU – PR.

**EU, PREFEITA MUNICIPAL DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU, ESTADO DO PARANÁ, FAÇO SABER A TODOS OS HABITANTES DO MUNICÍPIO QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVOU E EU, SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR**

**Art. 1º** Esta lei dispõe sobre as diretrizes e parâmetros urbanísticos para regularização do imóvel denominado Parte do Lote Rural nº 336, com área de 23.489,05m<sup>2</sup>, situada na estrada municipal SG-020 - terceira linha, descrito e caracterizado na matrícula nº 69.501, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu, em conformidade ao disposto no Art. 73 da Lei Complementar nº 255/2023 – Lei Parcelamento do Solo Urbano e Rural do Município.

**Art. 2º** A regularização do loteamento irregular de que trata esta lei dar-se-á na forma de Condomínio Horizontal Rural, observado as diretrizes prevista nesta lei e, subsidiariamente, no que couber, o disposto no capítulo VII da Lei Complementar nº 255/2023.

**Art. 3º** A regularização do condomínio deverá ser realizada de forma conjunta entre o proprietário da área, registrado na matrícula do imóvel, e os atuais possuidores dos lotes, de forma que todos serão corresponsáveis pela implantação da infraestrutura do condomínio e indenização da área técnica.

**§1º** O proprietário do imóvel registrado em matrícula é corresponsável pelos custos de aprovação e implantação da infraestrutura do condomínio exigidas pelo processo de regularização, nos termos desta lei.

**§2º** Os possuidores dos lotes além de corresponsáveis pelos custos de aprovação e implantação da infraestrutura do condomínio, são responsáveis pela indenização pecuniária ao município do valor equivalente a doação de 15% (quinze por cento) a título de reserva técnica, nos termos desta lei.

**§3º** No intuito de agilizar a tramitação de documentos e pedidos junto aos órgãos públicos, poderão as partes se fazerem representadas por procurador, mediante a apresentação de escritura pública de procuração.



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

**Art. 4º** Para dar início ao processo de regularização, os interessados deverão, mediante requerimento, solicitar ao Poder Executivo Municipal a “Certidão de alteração de uso do solo rural para fins urbanos” para averbação junto à matrícula do imóvel.

**Parágrafo único.** A partir da data de expedição do Decreto de Criação e Aprovação do Condomínio, os lotes rurais parceladas nos termos desta lei ficam sujeitos ao pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

**Art. 5º** conforme estudo prévio de viabilidade de regularização do imóvel, o condomínio rural deverá ser regularizado com a individualização dos seguintes lotes:

**I) Quadra 01:**

**a)** Lote nº 01, com área útil de 3.593,81m<sup>2</sup>;

**b)** Lote nº 02, com área útil de 986,27m<sup>2</sup>;

**c)** Lote nº 03, com área útil de 946,88m<sup>2</sup>;

**d)** Lote nº 04, com área útil de 1.694,42m<sup>2</sup>;

**e)** Lote nº 05, com área útil de 3.827,74m<sup>2</sup>;

**II) Quadra 02:**

**a)** Lote nº 01, com área útil de 1.730,77m<sup>2</sup>;

**b)** Lote nº 02, com área útil de 1.669,72m<sup>2</sup>;

**c)** Lote nº 03, com área útil de 16989,65m<sup>2</sup>;

**d)** Lote nº 04, com área útil de 1.725,25m<sup>2</sup>;

**e)** Lote nº 05, com área útil de 3.472,27m<sup>2</sup>;

**III) Arruamento:**

**a)** Rua nº 01, com área de 1.327,27m<sup>2</sup>, para fins de arruamento interno e área comum.

**b)** Rua nº 02, com área de 816,00m<sup>2</sup>, ocupada pela estrada municipal SG-020 e pela faixa de domínio.

**Parágrafo único.** As áreas de cada lote indicada neste artigo poderão sofrer variações de até 10% (dez por cento), no intuito de melhor adequação do projeto de regularização do condomínio, devendo ser considerado para fins de registro de imóvel o projeto final a ser aprovado por Decreto do Poder Executivo.

**Art. 6º** Os interessados deverão construir sob sua exclusiva responsabilidade e custo, as seguintes melhorias:

**a)** O arruamento interno será de no mínimo 5,00 (cinco) metros de pista de rolamento revestidas com pavimentação asfáltica ou bloco



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

intertravado em concreto 8,0 cm (oito centímetros), a escolha dos interessados, observado, ainda, as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, além de possuir meio-fio e sinalização viária horizontal e vertical de acordo com o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito;

**b)** Nos passeios, em toda a extensão entre a pista de rolamento e o alinhamento do lote, deverão ser executadas calçadas em bloco intertravado em concreto de no mínimo 6,0 cm (seis centímetros);

**c)** Rede de galerias de águas pluviais;

**d)** Rede de abastecimento de água, mesmo quando não atendidos pela Concessionária;

**e)** Rede de iluminação pública com instalação de luminárias de acordo com as especificações mínimas a serem fornecidas pela Secretaria Municipal de Planejamento;

**f)** A rede coletora de esgoto conforme carta de viabilidade expedida pela concessionária. Caso não seja atendido pela Rede Coletora de Esgoto pela concessionária, poderá ser realizado projeto de esgoto sanitário básico (fossa séptica e sumidouro), sem necessidade de executar e manter seca a rede coletora de esgoto no condomínio.

**g)** Arborização pública, de acordo com as espécies e porte indicado pelo Plano Municipal de arborização;

**Art. 7º** Na regularização da área em forma de condomínio rural, deverão os interessados atender as seguintes diretrizes:

**I** – Após a regularização inicial da área, novos pedidos de subdivisão ou unificação de lotes deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo do zoneamento em que se encontra o condomínio, sendo que a taxa de permeabilidade será calculada:

**a)** com base na somatória das áreas de uso comum;

**b)** individualmente nas unidades habitacionais, quando da construção das edificações.

**II** - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão de uso restrito do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores;

**III** - o terreno que constituir o condomínio deverá ser todo fechado externamente com alambrados ou muros de alvenaria, com pátio de acesso principal, devendo ser destinado, em local de livre acesso, espaço específico para a localização de medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo;

**IV** - no fechamento do condomínio deverão ser observados os seguintes parâmetros:



## MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

a) na área frontal, altura mínima de 2,50m para muros de alvenaria ou para gradis, telas ou similares;

b) nas laterais e fundos, altura máxima de 5,00m e mínima de 2,50m, para muros de alvenaria, gradis, telas ou similares.

**V** - será obrigatória a implantação de paisagismo que apresente permeabilidade, sendo tolerada pavimentação para os acessos, e de arborização, que deverá seguir o plano de arborização do Município;

**VI** - as lixeiras deverão ter recipientes separados para lixo reciclável e orgânico, em local de acesso livre para coleta externa do condomínio;

**VII** - as vias de circulação interna do condomínio deverão atender as seguintes exigências:

a) deverão ser oferecidas condições de acessibilidade ao térreo de cada edificação para pessoas com deficiência, de acordo com as normas da ABNT, inclusive quando a vaga especial para estes estiver situada no subsolo;

b) quando implantado portal de acesso às unidades, este deverá possuir altura livre mínima de 4,50m, sendo admitida altura inferior, quando houver outro acesso sem obstáculo na altura;

**Art. 8º** Ficam sob responsabilidade do Condomínio as despesas com instalação, ampliação e manutenção da Iluminação Pública.

**Art. 9º** Caberá aos possuidores dos lotes interessados na regularização de sua propriedade, concomitante à aprovação do projeto de infraestrutura do condomínio, firmar Termo de Ajustamento de Conduta com o Município optando pela indenização equivalente a área a ser doada a título de reserva técnica, ou seja, 15% (quinze por cento) da área útil de seu lote individualizado.

**§1º** Como critério para a estabelecimento da base de cálculo da indenização referida no caput, deverá ser utilizado como critério a classe de capacidade A-I do Município de Santa Terezinha de Itaipu, estabelecido na tabela de preços médios de terras agrícolas fixadas pelo DERAL do Estado do Paraná.

**§2º** O valor da indenização poderá ser pago ao Município em até 24 parcelas mensais, que deverá ser corrigida mensalmente nos termos do Código Tributário Municipal.

**Art. 10** Para aprovação do condomínio e individualização dos lotes, os interessados deverão regularizar todas as obras e construções existentes na forma como se encontram ou, alternativamente, apresentar cópia de termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Município por cada um dos possuidores do imóvel, se comprometendo a fazê-lo no prazo de até 24 meses, sob pena de multa mensal de 01 (uma) VRSTI em caso de descumprimento.



# MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

**Art. 11** Os lotes regularizados nos termos desta lei servirão de garantia para fins de implantação da infraestrutura do condomínio, sendo vedado ainda, a transferência à terceiros antes da quitação da indenização referida no art. 9º e da regularização da construção existente na forma do Art. 10.

**Art. 12** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal 3 de Maio, em 22 de novembro de 2024.

**KARLA GALENDE**

PREFEITA