MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PROJETO DE LEI N.º. 149, DE 2021

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE TOLEDO.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a regulamentação dos Condomínios Horizontais de Lotes no Município de Toledo, podendo estes serem implantados somente dentro do perímetro urbano, conforme disposto na Lei Complementar do Perímetro Urbano do Município de Toledo.

Parágrafo único – A implantação de condomínios conforme estabelecido no *caput* deste artigo está condicionada a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos conforme Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, os critérios previstos na Lei do Código de Obras e na Lei do Sistema Viário e demais legislação correlata.

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes, o empreendimento projetado conforme estabelecido no Capítulo VII do Título III da Lei Federal nº 10.406 – Código Civil, de 10 de janeiro de 2002, sendo que:

I - a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição;

II - para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 3º - Para efeitos desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro comum aos condôminos;

II - gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, que não foi objeto de parcelamento urbano;

III - lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo para a zona a que pertence;

IV - área urbana: área delimitada pela Lei Complementar do Perímetro Urbano, destinada à implementação de edificações e equipamentos urbanos.

Art. 4º - Os Condomínios Horizontais de Lotes serão permitidos em áreas parceladas ou não, inseridas no perímetro urbano e pertencentes às seguintes zonas, estabelecidas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano:

I - Zona Residencial 1 – ZR1;

II - Zona Residencial 2 – ZR2;

III - Zona Residencial 3 – ZR3.

Art. 5º - Os Condomínios Horizontais de Lotes deverão, satisfazer aos seguintes requisitos mínimos:

I - ter as vias de circulação internas ao condomínio, com caixa de via de, no mínimo, 13,00m (treze metros), composta por:

a) 2 (duas) faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) cada;

b) 1 (uma) faixa de estacionamento com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) cada;

c) 2 (duas) calçadas com largura mínima de 2,00m (dois metros) cada, contendo faixa de serviço de 75cm (setenta e cinco centímetros) de largura.

II - ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 3 (três) metros;

III - ter, em todos os trechos de seu perímetro, dimensão máxima de 500 (quinhentos) metros, exceto se houver aplicação do disposto no §3º - deste artigo;

IV - ter área máxima de 25 ha (vinte e cinco hectares);

V - não bloquear as vias arteriais, coletoras e paisagísticas, e suas projeções;

VI - implementar, ao longo das águas correntes e dormentes, reserva de área *non aedificandi* de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso d'água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;

VII - implementar, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, a reserva de uma faixa *non aedificandi* de cada lado, com largura de, no mínimo, 17 (dezessete) metros, contados a partir do limite da faixa de domínio, salvo outras exigências superiores da legislação específica;

VIII - destinar área de recreação e lazer interna ao condomínio e de uso comum aos moradores de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, e atendendo ao disposto na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;

IX - instalar guarita para controle de acesso ao condomínio, devendo possuir, no mínimo, uma instalação sanitária conforme norma brasileira de acessibilidade vigente;

X - prever local adequado para armazenamento de rejeitos e resíduos sólidos orgânicos e recicláveis, com livre acesso e implantado internamente ao alinhamento predial a, no máximo, 2 (dois) metros do logradouro público.

§1º - O local para armazenamento de resíduos, conforme disposto no inciso X -do caput deste artigo, deverá atender ao estabelecido na Lei do Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

§2º - As áreas definidas nos incisos VI -e VII -do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município sem ônus para este.

§3º - A área máxima definida no inciso IV -do *caput* deste artigo poderá ser excedida em até 10% (dez por cento) quando devidamente justificada pela matrícula da gleba, e sob análise e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor.

Art. 6º - Os muros de divisa com o exterior do condomínio, conforme disposto no inciso II -do Art. 5º - desta Lei, deverão estar localizados a, no mínimo, 5,00m (cinco metros) da via pública, de modo a permitir a implantação de paisagismo especial com parâmetros a serem definidos nas diretrizes urbanísticas pela câmara técnica municipal.

Art. 7º - As instalações de infraestrutura deverão ser feitas de acordo com as exigências das respectivas empresas concessionárias ou abastecedoras, atendendo sempre às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e ao disposto na Lei do Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

Parágrafo único – Entendem-se por instalações de infraestrutura, as instalações das redes de abastecimento de água, coleta de esgotos e de drenagem, de distribuição de energia elétrica, de lógica e comunicação.

Art. 8º - As edificações residenciais, internas aos condomínios objeto desta Lei Complementar, deverão:

I - ter no máximo 3 (três) pavimentos, não sendo o subsolo computado, desde que executado integralmente abaixo do nível do passeio público;

II - ter altura máxima de 10,00m (dez metros), medidos do piso do térreo até a laje de cobertura do pavimento superior.

Parágrafo único – As edificações de que se trata o *caput* deste artigo não poderão ser geminadas.

Art. 9º - As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e a espaços livres de uso público, deverão contemplar os seguintes requisitos:

I - 8% (oito por cento) da área líquida loteável destinado ao uso institucional;

II - não podendo esta área ser inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), e que permita a inscrição de círculo com diâmetro de, no mínimo, 20,00m (vinte metros);

III - serem doadas ao Município sem ônus para este.

§1º - Será facultado ao loteador a redução do integral do percentual estabelecido no inciso I do *caput* deste artigo, desde que seja indenizado ao Município o valor equivalente a área reduzida, apurado com base no respectivo valor venal.

§2º - As áreas dispostas no *caput* deste artigo deverão:

I - estar situadas fora das faixas non aedificandi;

II - estar localizadas fora dos limites do Condomínio de Lotes, com acesso direto ao logradouro público;

III - serem determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

Art. 10 - Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a serem edificadas no Condomínio Horizontal de Lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele zoneamento, seguindo o que determina o Plano Diretor Municipal, a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo e a Lei do Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único – As normas definidas no regime urbanístico do empreendimento poderão ser mais restritivas que a legislação municipal, e nunca mais permissiva.

CAPÍTULO II
DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES
Seção I
Do Cadastro do Condomínio e Da Anuência Prévia

Art. 11 - O interessado deverá solicitar ao Município, antes da elaboração do projeto, o cadastro e a anuência prévia para implantação de condomínio de lotes, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I - formulário específico devidamente preenchido e assinado,

II - título de propriedade do imóvel;

III - planta de localização, contendo área de raio de 1.000m (hum mil metros) do perímetro do empreendimento.

Art. 12 - As anuências expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez pelo mesmo período, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Seção II
Das Diretrizes Urbanísticas e da Aprovação do Projeto de Implantação

Art. 13 - Após a emissão das anuências prévias, o requerente deverá solicitar ao Município a emissão de diretrizes urbanísticas e aprovação do projeto de Implantação, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - licença Prévia expedida pelo Instituto Água e Terra (IAT);

III - certidão de Breve Relato (informando a inexistência de outro loteamento registrado com o referido nome) fornecida pelos Serviços de Registro de Imóveis, de acordo com sua circunscrição;

IV - certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;

V - certidão negativa municipal do proprietário;

VI - anotação de responsabilidade técnica do Projeto Urbanístico de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente;

VII - 03 (três) vias da Proposta de Implantação;

VIII - levantamento Planialtimétrico.

IX - 01 (uma) via da planta do imóvel em escala adequada para efetiva identificação das informações, assinada pelo proprietário ou por seu representante legal e pelo responsável técnico registrado no Município de Toledo e no conselho de classe competente, acompanhadas da respectiva anotação de responsabilidade técnica:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;

b) localização das nascentes, cursos de água e lagos;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de trezentos metros de todas as divisas do parcelamento, áreas de recreação e locais de uso institucional;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f) demarcação do perímetro das construções existentes no local;

g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

h) partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;

i) indicação do norte verdadeiro ou magnético;

j) outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

X - planta da situação da gleba em escala 1:10.000 (um para dez mil) contendo todos os elementos do contexto urbano em um raio de 500 (quinhentos) metros das extremidades do terreno.

Parágrafo único – O Município exigirá a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência de área contígua.

Art. 14 - O Município indicará, dentro de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do pedido, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - o traçado básico das ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a ser respeitado;

II - o enquadramento da gleba na Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único – No prazo estabelecido no *caput* deste artigo, a análise da proposta de implantação de condomínio de lotes deverá ser realizada pela Comissão Municipal de Urbanismo, ou aquele que vier a substituí-lo.

Art. 15 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez pelo mesmo período, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, com a apresentação da devida justificativa, mediante comunicação escrita, despacho ou parecer ao interessado.

Art. 16 - A denominação dos condomínios de lotes deverá ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao ofício imobiliário competente.

§1º - Não será permitida a mesma denominação de condomínio de lotes já existente ou com aprovação já requerida.

§2º - O requerente deverá solicitar, formalmente, ao Setor de Cadastro do Município, ao final desta fase, a numeração dos lotes e quadras, além de sugerir nomes das ruas, caso opte em propor.

§3º - A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com a legislação pertinente, podendo, para tal, serem encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Poder Executivo e analisadas e deliberadas pelo Poder Legislativo.

Seção III
Da Aprovação do Projeto do Condomínio de Lote

Art. 17 - Após a aprovação do projeto de implantação, o requerente deverá solicitar ao Município a emissão do alvará de construção e aprovação dos projetos, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - projeto urbanístico contendo:

a) planta na escala 1:1.000 (um para mil) da divisão territorial com a localização de espaços verdes e de espaços reservados para uso institucional e público, bem

como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

b) quadro estatístico com a discriminação de:

1. número das quadras;
2. número de lotes por quadra;
3. número total de lotes;
4. área total da gleba a ser loteada;
5. área total da gleba a ser arruada;
6. área destinada ao uso institucional;
7. área limítrofe às águas correntes e dormentes.

c) enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;

d) planta da situação da gleba em escala 1:10.000 (um para dez mil) com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis.

III - Memorial Descritivo do Projeto do Condomínio de Lotes, impresso, contendo a descrição:

a) da área geral do condomínio;
b) das vias conforme Lei do Sistema Viário, expresso nas diretrizes;
c) de cada quadra;
d) dos lotes;
e) dos lotes doados ao Município;
f) das áreas verdes; e
g) das áreas de servidão, quando houver.

IV - levantamento Planialtimétrico Georreferenciado no sistema de coordenadas SIRGAS 2000 ou aquele que vier a substituí-lo, em meio digital, e contendo planta na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível a cada 1 (um) metro, e arruamento;

V - matrícula atualizada do Registro de Imóveis, com máximo de 90 (noventa) dias de expedição;

VI - licença de Instalação expedida pelo Instituto Água e Terra (IAT);

VII - projeto e Memorial Descritivo de Arborização contendo de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, de acordo com o Plano de Arborização;

VIII - projeto e Memorial Descritivo de Terraplanagem, contendo os perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000 (um para mil);

IX - projeto e Memorial de Drenagem Urbana, contendo:

a) galerias de águas pluviais, com memorial de cálculo em função da vazão;
b) em caso de ligação com galeria existente, apresentar dimensionamento da tubulação existente considerando a capacidade de captação de sua área de contribuição.

X - projeto e Memorial de Rede de Água Potável e Esgoto, devidamente aprovado pelo SANEPAR, contendo:

a) projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, atendendo todos os lotes do loteamento;

b) projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano.

XI - projeto e Memorial de Rede de Energia e Iluminação Pública, devidamente aprovado pela COPEL, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação em todas as vias.

XII - projeto e Memorial de Pavimentação, contendo:

a) projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação;

b) ensaio CBR – Índice de Suporte Califórnia, em pontos críticos conforme laudo geológico considerando a locação e hierarquia da via;

c) planilha de dimensionamento da pavimentação.

XIII - projeto e Memorial de Calçada, Ciclovias/Ciclofaixas e Travessias Elevadas, contendo:

a) meio-fio com sarjetas;

b) projeto da pavimentação dos passeios considerando as especificações da NBR 9050 e 16537, ou aquelas que vierem a substitui-las;

c) material do pavimento, com piso drenante em blocos ou moldados in loco;

d) especificações delimitadas pela Lei do Sistema Viário do Município de Toledo.

XIV - projeto e Memorial de Sinalização Viária, horizontal e vertical;

XV - plano de Sinalização Viária Temporária;

XVI - plano de Controle de Erosão e Contenção de Deflúvio;

XVII - cronograma físico de implantação das obras do condomínio;

XVIII - minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda;

XIX - laudo técnico hidrogeológico, com respectiva anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado, junto ao conselho de classe competente.

§1º - Os projetos e memoriais deverão ser apresentados em 01 (uma) via digital e 03 (três) vias impressas, com capa, identificação e índice, sendo:

I - 01 (uma) para arquivo no Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais;

II - 01 (uma) para o empreendedor;

III - 01 (uma) para permanência na obra.

§2º - Deverá ser apresentado ao Setor de Cadastro do Município de Toledo, 01 (uma) cópia do projeto urbanístico e 01 (uma) cópia do levantamento planialtimétrico, conforme incisos II -e IV -do *caput* deste artigo.

§3º - Todos os projetos apresentados deverão estar acompanhados de respectivas anotações de responsabilidade técnica de profissional habilitado junto aos conselhos de classe pertinentes.

§4º - O Município não aprovará projeto de condomínio, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

I - as diretrizes básicas do Plano Diretor Municipal;

II - as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;

III - outro motivo de relevante interesse urbanístico, com a devida justificativa.

§5º - O projeto de rede coletora de esgoto a que se refere o inciso X -do *caput* deste artigo será exigido quando haja viabilidade técnica para a sua implantação, conforme parecer da SANEPAR.

§6º - No caso de distritos e localidades, onde não haja atendimento da SANEPAR pelo abastecimento de água, o requerente deverá apresentar documento da Associação responsável pelo abastecimento no qual comprove viabilidade de atendimento ao empreendimento.

Art. 18 - O Poder Executivo Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme projetos aprovados.

Art. 19 - Os condomínios de lotes serão analisados e aprovados por câmara técnica específica com a seguinte composição:

I - Secretário de Planejamento;

II - Secretário de Habitação;

III - Engenheiro Civil representante da Secretaria de Planejamento e Urbanismo;

IV - Arquiteto representante da Secretaria de Planejamento e Urbanismo;

V - Analista Ambiental representante da Secretaria de Meio Ambiente;

VI - Técnico em Vigilância Sanitária representante do Departamento de Vigilância Sanitária,

VII - Engenheiro Eletricista do quadro efetivo do Município;

VIII - representante da Secretaria de Segurança e Trânsito.

Seção IV

Da Execução das Obras

Art. 20 - Após a publicação do decreto e expedição do alvará, conforme disposto no Art. 18 - , o empreendedor terá o prazo de 2 (dois) anos para execução das obras, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 21 - Antes de dar início à obra, o requerente deverá protocolar ofício com os dados do condomínio, notificando o início das obras para o acompanhamento e fiscalização da equipe técnica municipal, em cada etapa da execução dos serviços.

Art. 22 - O loteador deverá fixar, no empreendimento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa conforme Anexo Único da Lei do Código de Obras do Município de Toledo contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - nome do condomínio de lotes;

II - nome do empreendedor;

III - telefone para contato;

IV - número do Alvará de Parcelamento e Aprovação dos Projetos e data de sua expedição;

V - nome do responsável técnico pelo empreendimento, com o respectivo número de registro no conselho de classe competente e no Município de Toledo.

Art. 23 - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará à:

I - executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, conforme prazo definido no Art. 20 - desta Lei;

II - permitir e facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo, durante a execução das obras e serviços.

Seção V
Da Conclusão das Obras

Art. 24 - O Condomínio somente será passível de constituição no Cartório de Registro de Imóveis competente, após a emissão do Certificado de Conclusão de Obras (CCO), por parte do Município.

§1º - O empreendimento deverá estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis, como condomínio horizontal de lotes, no prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da emissão da CCO, inclusive com a averbação em cada uma das matrículas.

§2º - Para emissão do CCO, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - guia de responsabilidade técnica de execução de todos os serviços pertinentes às obras do condomínio, dos profissionais habilitados junto ao conselho de classe competente;

III - Certidão Negativa do Imóvel;

IV - cópia do Contrato Social em caso de pessoa jurídica;

V - todos os projetos do loteamento em formato DWG.

§3º - O CCO será emitido pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, após vistorias e manifestações oficiais das Secretarias responsáveis pelas aprovações dos projetos.

Art. 25 - O condomínio de lotes, em hipótese alguma, poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Seção VI
Das Responsabilidades do Condomínio

Art. 26 - O condomínio de lotes constará em estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção e dos serviços urbanos realizados na área interna ao empreendimento.

Art. 27 - É de responsabilidade dos condôminos:

I - executar a poda e a manutenção das árvores dentro dos seus limites;

II - remover o lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento adequado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;

III - executar a manutenção das vias de circulação internas ao condomínio;

IV - executar a manutenção da rede de iluminação pública da área interna do condomínio;

V - executar os serviços de segurança privada dentro dos limites do condomínio, caso seja verificada necessidade;

VI - executar a manutenção do sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

VII - executar a manutenção de sistemas autônomos de captação de tratamento de água potável e tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitadas a legislação em vigor;

VIII - executar a manutenção e limpeza das áreas comuns internas;

IX - executar a manutenção de nascentes de mananciais, caso haja, nas áreas internas do condomínio.

Parágrafo único – A execução do disposto nos incisos do *caput* deste artigo deverá ser realizada sem ônus para o Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 29 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município de Toledo poderão assinar, como responsáveis técnicos:

I - levantamentos topográficos;

II - projetos;

III - memoriais descritivos e especificações;

IV - orçamentos, planilhas de cálculo;

V - laudos, perícias, avaliações;

VI - quaisquer outros documentos e serviços técnicos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal.

§1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto aos conselhos de classe, com atribuições profissionais compatíveis com aquelas definidas pelos respectivos conselhos.

§2º - A responsabilidade civil pelos serviços de execução de obras, levantamentos topográficos, elaboração de projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos, e aos profissionais ou empresas que os executarem.

§3º - Os atos de aprovação e de fiscalização de obras, praticados pelo Poder Executivo Municipal, não exime ou reduzem a responsabilidade técnica dos profissionais que elaboraram os projetos ou executaram os serviços no processo de implantação do condomínio.

Art. 30 - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra, conforme disposto na Lei Complementar do Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

Art. 31 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 28 de SETEMBRO de 2021.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT:48358002904

Assinado de forma digital por LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT:48358002904
Dados: 2021.10.01 16:40:17 -03'00'

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TOLEDO
CNPJ: 76.205.806/0001-88
Rua Raimundo Leonardi, 1.586, Centro, Toledo, PR.
Tel.: 45 3055 8828 - CEP 85.900-110
toledo.pr.gov.br • planejamento@toledo.pr.gov.br

FISCAL DO CONTRATO:
Wagner Fernandes Quinquiolo

EQUIPE TÉCNICA DE COORDENAÇÃO:
Elis Fernanda Henn Utech - Coordenadora
Tainara Aline da Silva
Gilberto Augusto Chmulek

COORDENADOR DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL:
Neuroci Antonio Frizzo - Secretário do Planejamento e Urbanismo

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL:
Representantes da Secretaria do Planejamento e Urbanismo
Neuroci Antonio Frizzo
Norisvaldo Penteado de Souza
Elis Fernanda Henn
Representantes da Secretaria do Desenvolvimento Ambiental e Saneamento
Junior Henrique Pinto
Paulo Jorge Silva de Oliveira
Representantes da Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos
Jadyr Cláudio Donin
João Osmar Fries
Representantes da Secretaria de Habitação, Serviços e Obras Públicas
Gilberto Augusto Chmulek
Maicon Bruno Stuani
Representante da Secretaria da Agricultura, Pecuária e Abastecimento
João Luis Raimundo Nogueira

Representante da Secretaria do Desenvolvimento Econômico e Tecnológico, de Inovação e Turismo:
Diego Bonaldo
Representante da Secretaria da Educação
Edmilson Augusto de Morais;
Representante da Secretaria de Comunicação
Robson Ricardo Fuso Morante;
Representante da Secretaria de Infraestrutura Rural
João Laudelino Bonetti;
Representante da Secretaria da Saúde
Lucélia Giaretta Mattiello;
Representante da Secretaria de Esportes e Lazer
Marli Gonçalves Costa;
Representante da Secretaria de Assistência Social e Proteção à Família
Marilia Borges Leite
Representante da Secretaria de Segurança e Trânsito
Fabiano de Paula Leite Faria;
Representante da Secretaria da Cultura
Rosselane Liz Giordani;
Representante da Assessoria Jurídica
Alexandre Gregório da Silva;
Representantes da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Rural de Toledo (EMDUR)
Ascânio José Butzge;
Douglas Diogo de Queiroz.

Luis Adalberto Beto Lunitti Pagnussatt
Prefeito Municipal

DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA.
CNPJ: 04.915.134/0001-93 • CREA Nº 41972
Av. Higienópolis, 32, 4° andar, Centro, Londrina, PR.
CEP 86020-080 • Tel.: 43 3026 4065 -
drz.com.br • drz@drz.com.br

EQUIPE TÉCNICA:

José Roberto Hoffmann – Coordenador Geral – CREA-PR 6125/D
Henrique Ferrarini Ferrari – Coordenador da Equipe Técnica – CAU A132542-6
Lara Goulart Martins – Engenheira Sanitarista e Ambiental
Paulo Henrique Barbosa de Sales Dias – Engenheiro Civil
Mario Cesar Stamm Junior – Engenheiro Civil
Marina Machado de Rezende – Arquiteta e Urbanista
Demétrius Coelho Sousa – Advogado
Paulo Roberto Santana Borges – Economista
Carlos Rogério Pereira Martins – Administrador, Esp. Gestão Pública
Virginia Maria Dias – Contadora
Agostinho de Rezende – Administrador
Claudia Leocádia Dias – Assistente Social.

MENSAGEM Nº 102, de 1º de outubro de 2021

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:

O Plano Diretor possui embasamento legal na Constituição Federal (1988), em seu Capítulo II – Da Política Urbana (arts. 182 e 183), na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade (art. 41) e na Lei nº 15.229/2006 – Política Estadual de Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

De acordo com o Estatuto das Cidades, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

No Paraná, a Constituição Estadual, em seu Capítulo da Política Urbana, torna obrigatória a elaboração do Plano Diretor por todos os municípios do Estado. Já a Lei Estadual nº 15.229, de 25 de julho de 2006, determina que o Estado somente fará convênios de financiamento de obras de infraestrutura e serviços com municípios que tenham elaborado seu Plano Diretor de acordo com as determinações do Estatuto da Cidade, e este, em seu art. 40, § 3º, define que a lei que institui o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

O Plano Diretor Municipal de Toledo vigente foi instituído pela Lei Complementar nº 9/2006, de 5 de outubro de 2006, e é composto de seis Leis. No ano de 2016, este foi parcialmente revisado, ocorrendo alterações na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, na Lei do Novo Sistema Viário Urbano e na Lei do Perímetro Urbano e, ainda, a criação da Lei do Biopark. Não houve, portanto, alterações na Lei de Parcelamento de Solo, no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas.

Entre os anos de 2006 e 2021, o Município de Toledo, de forma natural, sofreu processo de expansão e desenvolvimento, havendo, portanto, necessidade de atualização e modificações em seu ordenamento espacial e urbanístico para atendimento às demandas dos munícipes.

Vale lembrar que o Município de Toledo, no ano de 2017, assinou o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta (Procedimento Administrativo nº MPPR -0148.16.000423-7), no qual comprometeu-se a promover nova revisão total do Plano Diretor.

A empresa DRZ foi contratada pelo Município por meio de processo licitatório para prestação de serviços técnicos e consultoria para revisão do Plano Diretor Municipal em 3 de dezembro de 2018, conforme Contrato nº 1.048/2018, e

seguiu os itens referenciados no Termo de Referência e demais peças do Edital Tomada de Preços nº 022/2018.

Em resumo, as fases e atividades do processo de revisão foram as seguintes:

I – **Mobilização:** que se constituiu pela apresentação do plano de trabalho, elaboração do cronograma, definições das equipes (Coordenação, Equipe Técnica Municipal, Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor e Grupo de Acompanhamento) e, ainda, a definição do papel de cada equipe;

II – **Análise Temática Integrada:** reconhecimento da realidade local, foco nas mudanças ocorridas entre 2006 e 2021, análise das condições fundiárias, da acessibilidade e da mobilidade urbana;

III – **Diretrizes e Propostas**: diretrizes para o reordenamento territorial, proposta para garantir uma cidade sustentável, definições dos instrumentos urbanísticos e mapeamento das diretrizes e preposições;

IV – **PAI e Institucionalização do PDM:** O Plano de Ações e Investimentos apresenta 245 (duzentas e quarenta e cinco) propostas e valor estimado para a sua implementação em R$ 85,2 milhões de reais e análise e atualização/criação de 11 (onze) propostas de leis;

V – **Conferência Municipal:** entrega do produto final.

No processo de revisão do Plano Diretor, houve a necessidade, conforme demonstrado pelo diagnóstico da nossa cidade, além da atualização/revisão das seis Leis, da Lei Complementar do Plano Diretor e da Lei do Biopark, a alteração da lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa, a alteração do Código Tributário no que diz respeito à implementação do IPTU progressivo no tempo e a criação da Lei de Condomínios de Lotes.

As alterações na lei que trata da Outorga Onerosa e no Código Tributário fazem-se necessárias pois estão diretamente ligadas ao desenvolvimento do Município e, consequentemente, o Código de Obras e Edificações e a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, que também sofreram revisão neste processo.

Já a criação da Lei de Condomínios de Lotes justifica-se, pois a mesma está hoje inclusa na Lei de Parcelamento de Solo (1.945/2006), no entanto, com poucas definições e muitas restrições. Durante a Fase II da revisão do Plano Diretor, por meio das oficinas comunitárias, as quais consideram as demandas dos munícipes e por meio do diagnóstico técnico que ressalta o desenvolvimento expressivo do Município, mostrou-se necessária a criação de Lei específica e detalhada que proporcionará a criação de novos instrumentos urbanísticos e, consequentemente, o desenvolvimento do Município.

Diante do exposto, como produto final da revisão do Plano Diretor, submetemos à análise desse Legislativo as seguintes proposições:

1) **Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor:** dispõe sobre revisão do Plano Diretor Municipal de Toledo e estabelece diretrizes e proposições para o planejamento, desenvolvimento e gestão do território do Município;

2) **Projeto de Lei dos Perímetros Urbanos:** define os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do Município de Toledo;

3) **Projeto de Lei de Parcelamento do Solo:** dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Toledo;

4) **Projeto de Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano**, com estabelecimento dos usos e parâmetros de ocupação do solo urbano no Município;

5) **Projeto de Lei do Sistema Viário:** dispõe sobre o sistema viário do Município de Toledo, visando à sua hierarquização e dimensionamento;

6) **Projeto de Lei do Código de Obras:** dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Toledo, que estabelece normas disciplinando, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, a elaboração de projetos e a execução de obras e instalações, sejam elas de construção, regularização, reforma, ampliação ou demolição, respeitadas as normas federais e estaduais relativas à matéria;

7) **Projeto de Lei do Código de Posturas:** contém as medidas de polícia administrativa a cargo do Município em matéria de higiene pública, do bem-estar público, costumes, segurança, ordem pública, proteção e conservação do meio ambiente, nomenclatura de vias, numeração de edificações, funcionamento e localização dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, estatuindo as necessárias relações entre o Poder Público local e os munícipes;

8) **Projeto de Lei de alteração do Código Tributário:** dispõe sobre a alteração do artigo 18 da Lei nº 1.931, de 26 de maio de 2006, que trata da alíquota do IPTU, progressiva no tempo, que passa a vigorar em função da política urbana quanto ao uso e localização da propriedade, regulamentada em área definida no Plano Diretor Municipal, incidente sobre imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado;

9) **Projeto de Lei de alteração da Outorga Onerosa:** altera a legislação que dispõe sobre as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo;

10) **Projeto de Lei dos Condomínios de Lotes:** dispõe sobre a regulamentação dos Condomínios Horizontais de Lotes no Município de Toledo, podendo estes serem implantados somente dentro do perímetro urbano, conforme disposto na Lei dos Perímetros Urbanos do Município de Toledo;

11) **Projeto de Lei de alterações do Biopark:** dispõe sobre a alteração da legislação que dispõe sobre a urbanização especial da área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK e que define os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo e o seu sistema viário.

Encaminhamos, também, a esse Legislativo os seguintes documentos, que constituem o fundamento e o suporte técnico para a revisão do Plano Diretor e legislação correlata:

a) "Caderno de Relatórios", que reúne os registros de todas as atividades desenvolvidas durante o processo de revisão do Plano Diretor, como reuniões técnicas, vistorias, audiências, oficinas técnicas e oficinas comunitárias, audiências públicas e a conferência municipal final, tudo de acordo com o Termo de Referência do Contrato firmado com a empresa;

b) "Produto final da revisão do Plano Diretor", contendo, de forma unificada, os resultados das quatro fases do processo e as propostas de minutas de legislação.

Colocamos à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadoras e das Comissões desse Legislativo, desde logo, os integrantes da Coordenação, da Equipe Técnica Municipal, do Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, do Grupo de Acompanhamento e demais servidores e técnicos que atuaram no processo de revisão do Plano Diretor para prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessárias sobre as matérias.

Respeitosamente,

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
LEOCLIDES LUIZ ROSO BISOGNIN
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná