

# CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000055

## PARECER JURÍDICO nº 248.2021

**Assunto:** Projeto de Lei nº 142.2021

**Protocolo:** 2286.2021, Vereador Dudu Barbosa

**Objetivo:** *Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Toledo.*

**Autor:** Poder Executivo.

**Parecer:** Ilegalidade.

### I. Relatório

Solicita o Vereador Dudu Barbosa, pedido de parecer jurídico acerca do Projeto de Lei nº 142.2021 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo.

É o breve, mas necessário, relato.

### II. Parecer

É expressão do § 1º do art. 182 da CF/88, que o plano diretor é o *instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana*.

Sua observância é medida que se impõe, não apenas ao poder público municipal, mas a todos os munícipes; é por este motivo, que em seu processo de construção se faz necessário à oitiva da população em audiência pública. Neste sentido, são regras a serem observadas, em especial o § 4º do art. 40 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto das Cidades - EC:

*§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:*

*I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;*

*II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;*

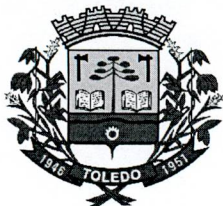
*III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.*

Sua revisão é imposta pelo § 3º do art. 40 do EC, a cada 10 anos e, na forma do art. 30 da LOM, é de competência do Chefe do Poder Executivo.

No entanto, sua tramitação há de observar as regras do processo legislativo, em especial, as dispostas na Lei Complementar nº 2/91, bem ainda, ao contido no art. 249 do Regimento Interno desta Casa. De se ver:

**Art. 249-***A tramitação de projeto de lei complementar dispendo sobre o Plano Diretor, integrante do planejamento municipal, obedecerá ao disposto na seção anterior.*

**§ 1º -***A comissão especial promoverá audiências públicas com as entidades representativas da comunidade para a discussão do plano*



# CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000056

*diretor e suas modificações. (redação dada pela Resolução nº 14/2019)*

*§ 2º -As sessões em que estiver em pauta o projeto de lei complementar dispondendo sobre o Plano Diretor terão uma parte específica da Ordem do Dia reservada à apreciação desta matéria, sendo seu Expediente reduzido a 30 (trinta) minutos. (acrescido pela Resolução nº 14/2019)*

*§ 3º -As sessões de que trata o parágrafo anterior serão prorrogadas pelo presidente, se necessário, até que se conclua a votação da matéria. (acrescido dada pela Resolução nº 14/2019)*

Neste sentido, tem-se a informar que o presente projeto de lei é ilegal na forma das razões expressas ponto a ponto no corpo da norma, cujos comentários, podem ser visualizados neste link: <https://docs.google.com/document/d/1-NeGC5DN8xAWbbzkw-AnFcSdQSqC4XTR/edit?usp=sharing&oid=101118029250975657731&rtpof=true&sd=true>

Assim, é o parecer pela ilegalidade na tramitação deste projeto de lei.

Toledo, 26 de outubro de 2021.

**Eduardo Hoffmann**  
Assessor Jurídico

**Fabiano Scuzziato**  
Assessor Jurídico





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

PROJETO DE LEI N.º 142, DE 2021

DISPÕE SOBRE A LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO  
DO 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

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo, tendo por objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

**Comentado [1]:** Inclusive de condomínio fechado?!

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

**Comentado [2]:** Não é este instrumento jurídico que garante isso, mas sim, o Zoneamento Urbano.

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

**Comentado [3]:** Não é a comercialização que deva ser evitada, mas sim, que seja realizado empreendimento de forma inadequada.

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 2º - Para efeitos de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - alvará: documento expedido pelo Poder Público municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

**Comentado [4]:** Poder Executivo Municipal

III - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

IV - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação e áreas institucionais;

V - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

VI - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII - área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de preservação permanente - APP, reserva legal pública ou privada e áreas de servidão;

VIII - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Toledo, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

**Comentado [5]:** E se representar a flora de outro estado, pode ser destruído?





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

- IX - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área líquida loteável do parcelamento e a área de domínio público;
- X - área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
- XI - calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;
- XII - desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XIII - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XIV - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;
- XV - esgotamento cloacal: formado pelas águas servidas, ou seja, escoada pelos tranques de roupa, pias de cozinha, banheiros e descarga de vasos sanitários;
- XVI - faixa de serviço: área pertencente à calçada pública destinada a implantação de sinalização vertical, mobiliário urbano e vegetação;
- XVII - faixa non aedificandi: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XVIII - fração ideal: cota percentual ou coeficiente de propriedade de um lote ou coisa comum;
- XIX - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XX - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação pavimentadas;
- XXI - lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por Lei específica, no zoneamento em que se situe;
- XXII - loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, compreendendo as fases: fornecimento de diretrizes, aprovação de projetos urbanísticos, de drenagem e de pavimentação; expedição de alvará de urbanização; verificação de implantação e recebimento de obras;
- XXIII - mancha urbana: áreas do perímetro urbano consolidadas, parceladas e com ocupação para fins urbanos;
- XXIV - mobiliário urbano: é o conjunto de objetos e elementos que são instalados em espaços públicos para cumprir determinada finalidade, e complementar a infraestrutura urbana, necessário para o bom funcionamento da cidade, tornando a vida mais organizada e confortável.

**Comentado [6]:** Líquida

**Comentado [7]:** Penso que os conceitos de calçada e recuo estejam misturados





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

- XXV - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;
- XXVI - projeto compatibilizado: projeto resultante da análise de todos os projetos que fazem parte de uma edificação - estrutural, arquitetônico, hidráulico, instalações, paisagismo, impermeabilização, sanitário, elétrico, climatização, prevenção de incêndios etc. - antecipando e eliminando possíveis interferências que seriam identificadas durante a execução;
- XXVII - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação;
- XXVIII - remembramento ou unificação: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXIX - testada: dimensão frontal do lote;
- XXX - via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;
- XXXI - caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua, considerando a medida perpendicular à testada do lote;
- XXXII - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
- XXXIII - via paisagística: via de circulação localizada às margens de áreas de preservação permanente.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 4º - O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário, quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo único - O Município somente aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, se tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas, conectando à infraestrutura existente.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na área urbana, conforme definido na Lei do Perímetro Urbano do Município de Toledo.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- III - em áreas com declividade igual ou superior a 23% (vinte e três por cento), no seu perfil natural do terreno, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

Comentado [8]: Desnecessário.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

V - nas Zonas de Proteção Ambiental, conforme estabelecido na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de Toledo;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

VIII - áreas que possuam nascentes e olhos d'água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir das respectivas cotas máximas das cheias;

IX - nas faixas de prolongamento de vias definidas na Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário.

§1º - As áreas contidas nos incisos I, II, III e IV deste artigo somente poderão ser loteadas mediante a comprovação de sua adequabilidade por laudos técnicos de sondagens, laudos geológicos com ensaios de permeabilidade do solo e demais documentos que possam ser solicitados pelo Poder Executivo, acompanhados, inclusive, da apresentação da responsabilidade técnica de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente.

§2º - Além do disposto no §1º deste artigo, as áreas contidas no inciso III do *caput* deste artigo deverão atender ao estabelecido na Seção II do Capítulo II desta Lei.

Art. 7º - Somente poderá efetuar o parcelamento ou unificação o proprietário da área com o respectivo título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único - Se os documentos apresentados demonstrarem que há proprietários diferentes e/ou em parte ideal deve-se primeiramente individualizar a área a ser parcelada ou, via Cartório de Registro de Imóveis, tornar a área comum a todos os proprietários.

### CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

#### Seção I

#### Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas de parâmetros da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, salvo quando os parcelamentos do solo se destinem a programas de habitação popular, caso em que seguirão as normas estabelecidas no Art. 13 -;

II - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área *non aedificandi* de, no mínimo, 30m (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;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de cada lado, com largura de, no mínimo, 20 (vinte) metros, contados a partir do limite da faixa de domínio, salvo outras exigências superiores da legislação específica;

IV - as quadras terão comprimento máximo de 220m (duzentos e vinte metros) e mínimo de 50m (cinquenta metros).

**Comentado [9]:** Está em dissonância da Lei 12651, cujo raio é menor!

**Comentado [10]:** Corrigir

**Comentado [11]:** Diferente do inciso V do art. 7º, acima!

**Comentado [12R11]:** "Limitada por uma via", não necessitando que seja paisagística.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

Parágrafo único – As áreas definidas nos incisos II e III do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

Art. 9º – As áreas destinadas ao sistema de circulação, 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 destinada ao uso institucional;

II – 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada às vias de circulação.

§1º – Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

I – não poderão estar situadas nas faixas *non aedificandi*;

II – serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

§2º – Caso o sistema viário seja solucionado, de forma eficiente, com área menor que a porcentagem estabelecida no inciso II do *caput* deste artigo, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional.

§3º – O proprietário ou loteador poderá doar até 50% (cinquenta por cento) da área a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo através da transferência ao Município da área total de mata situada no imóvel loteado, observada a proporção mínima de quatro partes de mata para cada parte de área devida ou fração.

§4º – As áreas de mata que integram as áreas referidas nos incisos II e III do artigo 8 desta Lei não poderão ser computadas no cálculo referido no parágrafo 3º deste artigo.

Art. 10 – As vias do loteamento deverão:

I – articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes constantes no mapa da Lei do Sistema Viário e apresentar pavimentação conforme as especificações técnicas mínimas exigidas pelas normas brasileiras vigentes de acordo com a hierarquia estabelecida na Lei do Sistema Viário, de modo a garantir tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 05 (cinco) anos, a contar da data de emissão do Certificado de Conclusão de Obra;

II – harmonizar-se com a superfície topográfica local;

III – estar direcionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário;

IV – conter no mínimo 2 (duas) lixeiras, padrão antivandalismo, em, pelo menos, uma esquina de cada cruzamento de vias, locadas de maneira opostas diagonalmente.

Parágrafo único – As especificações exigidas nas alíneas do inciso I deste artigo deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado da anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente.

### Seção II

#### Dos Loteamentos em Terrenos Acidentados

Art. 11 – São considerados loteamentos em glebas acidentadas aquelas que apresentam, pelo menos, uma das seguintes características:

I – levantamento planialtimétrico da gleba que apresente declividade igual ou superior a 23% (vinte e três por cento);

Comentado [13]: o correto é "definidas"

Comentado [14]: Razão técnica para esta fração de 1/4?

Comentado [15]: a seção tem como título 'terrenos' e deve ser usada esta expressão. Ou se edita o título da seção ou o restante.

Comentado [16]: do terreno





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

- II - glebas limítrofes, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;
- III - glebas que exijam cortes do terreno com altura superior a 3m (três metros) em uma distância de até 220m (duzentos e vinte metros);
- IV - coloquem em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções eventualmente existentes.

Parágrafo único - A declividade de que se trata o inciso I deste artigo não poderá superar 30% (trinta por cento) de inclinação, conforme disposto na Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 12 - A concessão da Anuência Prévia para Loteamento em terrenos acidentados, além das exigências estabelecidas nesta Lei Complementar, poderá ser condicionada aos seguintes procedimentos:

- I - vistoria administrativa e avaliação técnica do local pelo órgão municipal competente;
- II - apresentação de projeto de terraplenagem de correção, drenagem e contenção de encostas, indicando o tipo de proteção do terreno exposto;
- III - método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;
- IV - apresentação de empresa especializada para licenciamento especial prévio da obra quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

### Seção III

#### Dos Loteamentos Sociais

Art. 13 - Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, mediante parceria ou participação da Caixa Econômica Federal ou do Município de Toledo, e que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

- I - os lotes poderão ter área mínima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), para unidades;
- II - a testada dos lotes deverá ser de, no mínimo, 6m (seis metros) para unidades;
- III - poderá ser dispensada a execução prévia de pavimentação asfáltica das vias públicas, de galerias de águas pluviais, de meio-fio, de pavimentação dos passeios e de rede coletora de esgotos, exigindo-se que as vias públicas tenham compactação do solo e uma camada de pedra britada;
- IV - poderá ser dispensada a implantação prévia de redes de distribuição de água potável e de energia elétrica e de iluminação pública.

Parágrafo único - As vedações estabelecidas nos incisos do Art. 6º - desta Lei aplicam-se, também, aos parcelamentos referidos no caput deste artigo.

Art. 14 - O loteador, quando em parcelamentos conforme disposto nesta Seção, poderá solicitar ao órgão competente da municipalidade a isenção do Imposto Sobre Serviços - ISS.

**Comentado [17]:** ou sucedânea

**Comentado [18]:** Em desconformidade com a lei federal. A lei federal citada prevê a possibilidade de loteamento em terreno com mais de 30%, desde que "atendidas exigências específicas das autoridades competentes".

**Comentado [19]:** corrigir

**Comentado [20]:** Corrigir

**Comentado [21]:** Por qual motivo a isenção?

E, neste caso, há impacto nos termos da LCP 101?

**Comentado [22R21]:** Há previsão no CTM?





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

§1º - A solicitação poderá ser deferida ou não, pelo Poder Executivo Municipal, mediante justificativa adequada com comprovação de sua adequabilidade através de laudo técnico.

§2º - A isenção do Imposto Sobre Serviços (ISS) será revogada, caso o loteamento seja destinado à outro fim que não o estabelecido nesta Seção, ficando o Poder Executivo Municipal responsável pela cobrança do imposto.

Comentado [23]: retirar a vírgula

Comentado [24]: não vai crase

### Seção IV

#### Dos Loteamentos Industriais

Art. 15 - Quando a área a ser parcelada situar-se na Zona Industrial - ZI ou Zona de Indústria e Serviços - ZIS, previstas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e o parcelamento destinar-se a instalação de empreendimentos industriais, de iniciativa pública ou privada, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I - a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 26% (vinte e seis por cento) devendo contemplar:

- a) 6% (seis por cento) da área líquida loteável destinada ao uso institucional.
- b) 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada as vias de circulação.

II - nos casos em que a área institucional resultar em lote com dimensões inferiores aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, a doação deverá ser, no mínimo, um lote;

III - a área institucional deverá ter inclinação inferior a 15% (quinze por cento);

IV - as áreas institucionais não poderão estar situadas nas faixas *non aedificandi*.

Parágrafo único - Será facultado ao loteador a redução do percentual estabelecido na alínea "a" do 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.

Comentado [25]: Para o loteamento 'comum' não será permitida esta possibilidade? Qual o critério para não expandir referida possibilidade para todos os loteadores?

### Seção V

#### Da Aprovação De Loteamentos

Art. 16 - Os loteamentos 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.

#### Subseção I

#### Do Cadastro do Loteamento e Anuência Prévia





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

Art. 17 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município o cadastro do loteamento e anuência prévia para loteamento apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

- I – formulário específico devidamente preenchido e assinado,
- II – título de propriedade do imóvel,
- III – planta de localização, sobre um raio de 1000m (mil metros) do perímetro do empreendimento.

Art. 18 – As anuências expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser renováveis 1 (uma) vez pelo mesmo período, e podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado e justificativa adequada do Município.

Parágrafo único – Para a renovação da anuência prévia, o requerente deverá protocolizar o pedido com o prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a data de expiração do prazo vigente.

### Subseção II

#### Das Diretrizes Urbanísticas e Aprovação do Partido Urbanístico

Art. 19 – Após a emissão das anuências prévias, o requerente deverá solicitar ao Município a emissão de diretrizes urbanísticas e aprovação do partido urbanístico, 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) de todos os Serviços de Registro de Imóveis do Município;
- IV – certidão negativa de tributos relativos ao imóvel, podendo ser certidão positiva com efeito de negativa;
- V – certidão negativa municipal do proprietário, podendo ser certidão positiva com efeito de negativa;
- VI – guia de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo Projeto do Partido Urbanístico;
- VII – 03 (três) vias da Proposta do Partido Urbanístico;
- VIII – levantamento Planialtimétrico.
- IX – 01 (uma) via da planta do imóvel em escala adequada para efetiva identificação das informações, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no Município de Toledo e no conselho de classe competente, acompanhadas da respectiva responsabilidade técnica:
  - a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;
  - b) localização dos mananciais, 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;

**Comentado [26]:** Conjunção está sobrando.

**Comentado [27]:** Se é pelo interesse público, não é a critério da Municipalidade. O interesse público é supremo, não dependendo de escolha do administrador público.

**Comentado [28]:** vírgula

**Comentado [29]:** da

**Comentado [30]:** vírgula





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) 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 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis.

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. 20 - 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 - a área de localização dos espaços abertos necessários à conservação e à preservação dos recursos naturais;

III - a área e a localização aproximada dos terrenos destinados a uso institucional e espaços livres, de uso público;

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

Art. 21 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Art. 22 - A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao órgão imobiliário competente.

§1º - Não será permitida a mesma denominação de loteamento 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.

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

### Subseção III

#### Do Alvará de Parcelamento e do Projeto

Art. 23 - Após a aprovação do partido urbanístico, o requerente deverá solicitar ao Município a emissão do Alvará de Parcelamento e Aprovação dos Projetos, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - projeto urbanístico contendo:

**Comentado [31]:** Se é pelo interesse público, não é a critério da Municipalidade. O interesse público é supremo, não dependendo de escolha do administrador público.

**Comentado [32]:** desnecessário

**Comentado [33]:** Poder Executivo Municipal





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

- 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) planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;
- c) quadro estatístico, inclusive com taxas percentuais, discriminando:
- d) número das quadras;
- e) número de lotes por quadra;
- f) número total de lotes;
- g) área total da gleba a ser loteada;
- h) área total da gleba a ser arruada;
- i) área destinada ao uso institucional;
- j) áreas de preservação permanente de acordo com legislações ambientais vigentes.
- k) enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano;
- l) 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 de Partido Urbanístico, impresso, contendo a descrição:

- a) da área geral do loteamento;
- 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) dos lotes caucionados ao Município, quando houver;
- g) das áreas verdes; e
- h) das áreas de servidão, quando houver.

IV - levantamento Planialtimétrico Georreferenciado no sistema de coordenadas oficial, 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 (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.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

- 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 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;
  - d) meio-fio com sarjetas.
- XIII - projeto e Memorial de Calçada, Ciclovias/Ciclofaixas e Travessias Elevadas, contendo:
- a) projeto da pavimentação dos passeios considerando as especificações da NBR 9050 e 16537, ou aquelas que vierem a substituí-las;
  - b) material do pavimento, com piso drenante em blocos ou moldados *in loco*;
  - c) 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 Loteamento;
- XVIII - minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- XIX - laudo técnico hidrogeológico, com respectiva responsabilidade técnica de profissional habilitado, junto ao conselho de classe competente;
- XX - 1 (uma) via do projeto compatibilizado.
- §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 loteador;
  - III - 01 (uma) para permanência na obra.
- §2º - Deverá ser apresentado 01 (uma) cópia do partido urbanístico e 01 (uma) cópia do levantamento planialtimétrico para o Setor de Cadastro.
- §3º - Todos os projetos apresentados deverão estar acompanhados de respectivas guias de responsabilidade técnica de profissional habilitado junto aos conselhos de classe pertinentes.
- §4º - O Município não aprovará projeto de loteamento, 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.

**Comentado [34]:** Entendo que a tramitação interna não deve constar na lei, sendo ao requerente a obrigação de apresentar as vias e, ao Poder Executivo, distribuí-las como bem entender.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO

### Estado do Paraná

§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. 24 - Não poderá haver lote com testada mínima inferior às estabelecidas nas tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, exceto nos casos e para os fins estabelecidos no Art. 13 desta Lei Complementar.

Comentado [35]: Não é lei complementar.

Art. 25 - Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei Complementar e com o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará:

Comentado [36]: Não é lei complementar.

I - a doar ao Município:

a) as áreas de que tratam o Art. 9º desta Lei Complementar;

Comentado [37]: Não é lei complementar.

b) as faixas a que se referem os incisos II e III do *caput* do Art. 8º desta Lei Complementar;

Comentado [38]: Não é lei complementar.

c) as áreas exigíveis pela legislação federal, estadual e municipal pertinente.

II - fazer publicar, no órgão oficial do Município, o Termo de Acordo, devidamente assinado, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da sua assinatura;

III - executar todas as obras previstas nos projetos aprovados.

#### Subseção IV

#### Da Execução da Obra

Art. 26 - Antes de dar início à obra, o requerente deverá protocolar ofício com os dados do loteamento, notificando o início das obras para o acompanhamento e fiscalização da equipe técnica municipal em cada etapa da execução dos serviços.

Art. 27 - O loteador deverá fixar, no loteamento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa conforme Anexo Único desta Lei contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - nome do loteamento;

II - nome do loteador;

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 loteamento, com o respectivo número de registro no conselho de classe competente e no Município de Toledo.

Art. 28 - O loteador deverá, durante a execução das obras e serviços, facilitar a fiscalização permanente do Município.

Comentado [39]: Substituir por "permitir"

Art. 29 - Fica vedada efetuar a venda de lotes, antes de:

I - concluídas as obras e serviços previstos no inciso III do Art. 25 desta Lei;

II - cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação; e

III - registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

### Seção VI Da Conclusão Da Obra

Art. 30 - Após a finalização da execução das obras por parte do loteador, o requerente deverá solicitar ao Município o Certificado de Conclusão de Obras (CCO), apresentando para este fim, 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 loteamento, 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 - Carta de Conclusão de Obra emitida pela SANEPAR;
- VI - Carta de Conclusão de Obra emitida pela COPEL;
- VII - relatório fotográfico da execução, com no mínimo 5 (cinco) fotos por etapa;
- VIII - todos os projetos do loteamento em formato DWG;
- IX - Laudo do Ensaio Tecnológico do Pavimento.

§1º - O Certificado de Conclusão de Obra (CCO) será emitido pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, após vistorias e manifestações oficiais das Secretarias responsáveis pelas aprovações dos projetos.

§2º - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado, e com o avençado no Termo de Acordo, o profissional responsável técnico pela obra, assim como o proprietário serão notificados para adequação.

§3º - Na hipótese prevista no §2º deste artigo, não será aprovado o loteamento, nem expedido o competente alvará, antes do pleno cumprimento das exigências estabelecidas pelo Município.

Art. 31 - As obrigações do loteador, enumeradas no inciso III do Art. 25 deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

Art. 32 - Pagos os emolumentos devidos, executadas as obras e os serviços previstos, formalizada a doação das áreas que passam ao domínio do Município e procedida por lei a sua afetação, será expedido o decreto de aprovação do loteamento.

Art. 33 - As obras e os serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas vias e áreas de uso público e institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município.

Art. 34 - Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às dimensões constantes do projeto de loteamento.

Art. 35 - A solidez da infraestrutura do loteamento, no período de 05 (cinco) anos após a emissão do CCO, será de responsabilidade do loteador em conformidade com o estabelecido no Código Civil.

Comentado [40]: Município





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

### CAPÍTULO III

#### DO DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 36 - Os desmembramentos deverão atender, além do contido nos Capítulos IV e V da Lei Federal nº 6.766/79, no mínimo os seguintes requisitos:

I - os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

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

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória 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;

IV - o Município indicará nas plantas as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas, bem como contrapartidas que mitiguem os impactos do empreendimento;

V - a aprovação do desmembramento deverá estar acompanhada de certidão atualizada da gleba;

VI - o desmembramento de lote já parcelado através de loteamento, será mediante desdobro, com aplicação da legislação, sem necessidade de expedição de diretrizes.

§1º - As áreas definidas nos incisos II e III do caput deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§2º - Quando do desmembramento de gleba resultarem em frações com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 30m (trinta metros), serão dispensadas a implantação de infraestrutura no desmembramento e a doação das áreas referidas no §1º do Art. 9º desta Lei Complementar;

§3º - O desmembramento em área em que haja por projeção de rua definidas em diretrizes pelo Município deverá estar acompanhado de demonstrativo de viabilidade de parcelamento futuro, segundo a legislação pertinente a loteamentos.

§4º - Em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária, em conformidade com a Lei do Sistema Viário.

Art. 37 - Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

I - que os lotes resultantes do desmembramento atendam as especificações de ocupação a que se referem as tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação de Solo Urbano;

II - que o proprietário efetue a doação ao Município de 8% (oito por cento) da área a ser desmembrada, nos termos do inciso I do caput do Art. 9º desta Lei Complementar;

III - que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

Comentado [41]: excluir

Comentado [42]: Está diferente do inc. III do art. 8. Lá fixa em 20 metros!

Comentado [43]: alterar para vírgula

Comentado [44]: retirar a vírgula

Comentado [45]: O que é "desdobro"?

Comentado [46]: Não é lei complementar.

Comentado [47]: corrigir

Comentado [48]: Não é lei complementar.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

§1º - 11111A área a ser doada ao Município de Toledo, em atendimento ao disposto no inciso II do caput deste artigo, deverá estar inserida na área desmembrada, não podendo esta área ser inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e que permita a inscrição de círculo com diâmetro de, no mínimo, 20m (vinte metros).

§2º - Será facultado ao loteador a redução integral do percentual estabelecido no inciso II do caput deste artigo, desde que seja indenizado ao Município o valor equivalente a área reduzida, apurada com base no respectivo valor venal.

§3º - Quando a infraestrutura que trata o caput deste artigo não estiver totalmente executada, o Município exigirá, do loteador, a sua complementação, sendo a emissão do CCO vinculada à execução total dos serviços.

§4º - Se se tratar de desmembramento de área anteriormente unificada, situada em loteamentos aprovados até 2006, as frações resultantes do desmembramento deverão atender os parâmetros de área e testada mínima vigentes por ocasião da unificação então realizada, não se aplicando, em tais casos, o disposto no inciso II do caput deste artigo e nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

Art. 38 - Quando do desmembramento de gleba em que exista construção consolidada, esta deve ser considerada para a elaboração do projeto de desmembramento, atendendo ao estabelecido na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, na Lei do Código de Obras e Edificações e demais legislação correlata.

Art. 39 - O Município poderá promover o reloteamento de áreas para pôr em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano.

Art. 40 - Para fins de aprovação de desmembramentos e subdivisões em áreas nas quais existam vias de circulação abertas, interligando a malha urbana, e utilizadas como passagem permanente pelo público há mais de 20 (vinte) anos, o Município de Toledo receberá em doação aquelas vias públicas, desde que estejam em conformidade com as diretrizes e com o projeto de arruamento estabelecido para a região.

Parágrafo único. O reconhecimento da situação fática do sistema viário referido no caput deste artigo não exime o proprietário do imóvel a ser desmembrado ou subdividido de implantar no parcelamento toda a infraestrutura exigida pela legislação pertinente.

Art. 41 - Para análise do processo de desmembramento, reloteamento e unificação, o requerente deverá protocolar o pedido junto a seguinte documentação:

- I - 3 (três) vias da planta de implantação do local,
- II - 3 (três) vias do memorial descritivo;
- III - documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado junto aos devidos conselhos de classe;
- IV - matrícula atualizada, expedida a, no máximo, 90 (noventa) dias da data do protocolo;
- V - certidão negativa do imóvel.

Parágrafo único - O requerente poderá solicitar consulta prévia, que deverá ser protocolada, anexando a matrícula atualizada e um croqui do terreno que pretende-se desmembrar, relotear ou unificar, tendo o município prazo de 15 (quinze) dias úteis para análise.

**Comentado [49]:** P. ex., Se a área a ser desmembrada tiver 1.000m<sup>2</sup> e sendo possível terrenos de 360m<sup>2</sup>, mesmo assim o requerente terá que destinar 500m<sup>2</sup> ao Poder Público (ou seja, 50% da área)? Notadamente, seria um confisco, o que é vedado pela CF.

**Comentado [50]:** Necessariamente, sob pena de patente inconstitucionalidade, inclusive com grande possibilidade de judicialização, referida previsão deve ser mitigada pois notadamente beneficia proprietários com imóveis acima de 4.000m<sup>2</sup>. Assim, para requerentes de desmembramento cuja área institucional for igual ou inferior a 500m<sup>2</sup>, necessariamente deveria ser aplicada a regra da indenização pelo valor equivalente a área a se doada, apurada com base no respectivo valor venal. Pelo percentual, esta regra deveria valer para terrenos acima de 6.250m<sup>2</sup>.

**Comentado [51]:** Crase

**Comentado [52]:** Mas daí o requerente indenizará sobre percentual ou sobre os 500m<sup>2</sup> mínimos?





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

### CAPÍTULO IV DOS PRAZOS

Art. 42 - Os prazos para análise do Poder Executivo, para cada etapa deverão atender as seguintes condições:

- I - anuência prévia para loteamento - até 45 (quarenta e cinco) dias;
- II - diretrizes e partido urbanístico - até 60 dias;
- III - aprovação dos projetos - até 75 (setenta e cinco) dias;
- IV - emissão de CCO - até 30 (trinta) dias;
- V - desmembramento - até 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - Após a primeira análise ou vistoria, caso haja correção, o prazo será o mesmo a partir de apresentadas correções ou adequações, devidamente formalizadas.

### CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 43 - Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766/79, às seguintes penalidades:

I - multa de 2.000 (duas mil) Unidades de Referência de Toledo (URT), em caso de o loteador:

- a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei;
- b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento do solo para fins urbanos, antes de firmado o respectivo Termo de Acordo;
- c) fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

II - multa de 300 (trezentas) URT, em caso de:

- a) venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

III - embargo das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto de loteamento ou desmembramento aprovado pelo Município.

Parágrafo único - Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do caput deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenho imposto a sanção, assegurada ampla defesa.

Art. 44 - É definido que quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no Art. 43 incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de loteador, diretor ou gerente de sociedade loteadora.

Comentado [53]: Ou sucedânea

Comentado [54]: Subjetivo: retirar.

Comentado [55]: Corrigir

Comentado [56]: Corrigir

Comentado [57]: Padronização: a autoridade deve ser previamente definida, como noutros casos desta e das outras normas.

Comentado [58]: Vírgula





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

### CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45 - Não será permitido, além das situações previstas no artigo 6º desta Lei, o parcelamento do solo urbano nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de escavações ou outras deformações executadas no imóvel.

Parágrafo único - Fica o proprietário do terreno obrigado a reparar o dano ambiental causado, após o que será autorizado, pelo Poder Público, o parcelamento pretendido, quando for o caso.

Art. 46 - Poderá o Poder Público municipal exigir o parcelamento compulsório nos vazios urbanos localizados na área urbana do Município, nos termos de legislação específica, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§1º - Para aplicação do disposto no caput deste artigo, fica definido como vazio urbano a área acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) que esteja impedindo a sequência da malha viária urbana local, e tenha coeficiente de aproveitamento menor que mínimo estabelecido pela Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

§2º - O proprietário de imóvel considerado como de parcelamento compulsório, notificado nos termos da lei, deverá cumprir as seguintes exigências:

I - protocolar, no prazo máximo de 12 (doze) meses após a notificação, o processo de parcelamento, com todos os documentos necessários a este ato;

II - executar as obras e equipamentos urbanos exigidos para o parcelamento do solo urbano, no prazo que não ultrapasse a 24 (vinte e quatro) meses da notificação do proprietário.

Art. 47 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Executivo municipal e não registrados no ofício imobiliário competente.

Art. 48 - Nenhum Serviço Público Municipal será executado em terrenos parcelados sem a prévia autorização do Executivo municipal.

Art. 49 - Os proprietários de imóveis urbanos parcelados de fato em loteamentos aprovados pelo Município até o dia 31 de dezembro de 2006 poderão, sem a observância dos parâmetros de ocupação a que se referem as tabelas anexas à Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, requerer a regularização de seu desmembramento, desde que:

I - o parcelamento de fato tenha ocorrido há mais de 4 (quatro) anos do pedido de regularização, devidamente comprovado, e/ou exista pelo menos uma edificação em cada fração resultante do desmembramento, com cadastro no IPTU há mais de 4 (quatro) anos do pedido e ambas com o "Habite-se" expedido pelo Município até a data do desmembramento;

II - as frações resultantes do desmembramento tenham, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) da área exigida para o local pela legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano, admitindo-se uma tolerância de até 10m² (dez metros quadrados);

III - a testada mínima de cada fração seja igual ou superior a 6 (seis) metros.

Comentado [59]: Poderá ser autorizado

Comentado [60]: Corrigir, padronizar

Comentado [61]: Corrigir

Comentado [62]: pedido

Comentado [63]: Deveria constar em capítulo próprio.

Comentado [64]: Minúsculo

Comentado [65]: Poder Executivo Municipal.

Comentado [66]: Ou são de fato ou são aprovados pelo Município.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

- Art. 50 - Os proprietários de imóveis urbanos de esquina, situados em loteamentos aprovados até 31 de dezembro de 2006, poderão, sem a observância dos parâmetros de ocupação a que se referem as Tabelas anexas à Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, requerer o seu desmembramento, desde que as frações resultantes tenham, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da área exigida para o local por aquela lei, admitindo-se uma tolerância de até 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).
- Art. 51 - Os casos não previstos neste instrumento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.
- Art. 52 - Fica revogada a Lei nº 1.945, de 27 de dezembro de 2006, suas alterações e demais disposições em contrário.
- Art. 53 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Comentado [67]: Ou sucedânea.

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

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT  
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO





**MUNICÍPIO DE TOLEDO**  
**Estado do Paraná**

ANEXO ÚNICO – PLACA INDICATIVA DE LOTEAMENTO

**NOME DO LOTEAMENTO**

ALVARÁ DE PARCELAMENTO Nº \_\_\_\_  
Prefeitura Municipal de Toledo-PR

Área do Imóvel:

LICENÇA DE CORTE DE ÁRVORES Nº \_\_\_\_  
Demais licenças do loteamento.

Nome/telefone do Loteador  
Responsável Técnico pela Execução - nº do registro





**MUNICÍPIO DE TOLEDO**  
**Estado do Paraná**

**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





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

seguir 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.





## MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

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, estatuinto as necessárias relações entre o Poder Público local e os municípios;

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;





**MUNICÍPIO DE TOLEDO**  
**Estado do Paraná**

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